

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

April  
4/2011

## **GAS**

**Der freie Markt  
hat eine lange  
Leitung**

## **MIETVERTRÄGE**

**Oldies but  
Goldies**

## **WLAN- NUTZUNG**

**Mit dem  
Nachbarn  
ins Netz?**

# Die Schattenseiten des Lichts

**MieterMagazin**  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

**Wenn künstliche  
Beleuchtung belästigt  
und belastet**

**Lagerbox das Einlagerungshaus in Berlin**  
*...ideal bei Ihrer Umzug*

[www.lagerbox.com](http://www.lagerbox.com)

**LAGER sicher  
BOX sauber  
trocken**

privat / gewerblich  
 ab 1 Woche  
 ab 1m<sup>3</sup>  
 ab 9,95 € / 4 Wochen

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

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



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

Deutscher Mieterbund  
**Das Mieterlexikon**  
 Ausgabe 2011/2012



**DMB DEUTSCHER MIETERBUND**

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

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

**Bestattungsinstitut Hubert Hunold**


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

Anton-Saefkow-Platz 4 · 10369 Berlin-Lichtenberg

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

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

[www.proReno.de](http://www.proReno.de)

**Tischlerei Meißner**  
 (ehemals Tischlerei Thiering)

**Flurmöbel • Einbauschränke  
 Türen • Rahmen • Möbel**  
 Renovierung • Modernisierung  
 Neubau (300m<sup>2</sup> Ausstellung)

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

**Gardinen-Reich**

Gardinen und Dekostoffe  
 Sonnenschutzprogramm  
 Bodenbeläge

Aufmaß und Montage  
 Nähatelier - Verlegearbeiten

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

**MIETERMAGAZIN  
 ONLINE LESEN**

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

**Polsterei Böker**  
 Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

info@schornstiefeger-ludwig.com  
 www.bsm-ludwig.de



**Schornstiefegerarbeiten  
 Persönliche Energieberatung  
 Preiswertes Erdgas**

Telefon **030 / 6789 3840** Fax: **41**

## PANORAMA

Sozialer Wohnungsbau ohne Anschlussförderung:	
<b>Phantasie-Mieten auf dem Vormarsch</b> .....	6
Gewobag-Sanierung in Reinickendorf:	
<b>Protest zeigt Wirkung</b> .....	7
Der Veranstaltungstipp: <b>Energie rundum betrachtet</b> .....	7
Der Mietrechtstipp: <b>Treppenhaus muss beleuchtet sein</b> .....	7
IBB-Wohnungsmarktbericht 2010:	
<b>Abwiegung mit veralteten Zahlen</b> .....	8
Der Ausstellungstipp: <b>Kuschelnder Krebs</b> .....	8
Hartz IV-Kompromiss:	
<b>Kommt die Wohnkosten-Pauschale?</b> .....	9
„Schufa-WebCode“: <b>Schnelligkeit, die ihren Preis hat</b> .....	9
Fanny-Hensel-Siedlung: <b>Frei zum Abschuss</b> .....	10
Jones-Lang-LaSalle-Mietenbericht:	
<b>Bei den Mietsteigerungen ist Berlin Spitze</b> .....	10
Bundes-Immissionsschutzgesetz: <b>Klares Signal</b> .....	11
Wohnungseinbrüche: <b>Organisierte Raubritter</b> .....	12
Einkommensstatistik: <b>Ganz weit hinten</b> .....	12
BGH-Urteil zur Verwertungskündigung:	
<b>Freifahrtschein für den Abrissbagger?</b> .....	13
Kfz-Stellplätze: <b>Großeinkauf ohne Auto</b> .....	13

## TITEL

Wenn künstliche Beleuchtung belästigt und belastet:	
<b>Die Schattenseiten des Lichts</b> .....	14

## HINTERGRUND

Gas: <b>Der freie Markt hat eine lange Leitung</b> .....	19
WLAN-Nutzung: <b>Mit dem Nachbarn ins Netz?</b> .....	20
Topos-Studie zum Wohnen in Autobahnnähe:	
<b>Arm in der ersten Reihe</b> .....	21
25 Jahre Ernst-Thälmann-Park:	
<b>Platten-Fels in der Caffè-Latte-Brandung</b> .....	22
Wo berühmte Berliner einst wohnten:	
<b>Eine Pankower Dichter- und Denkerstube</b> .....	24
Mietverträge: <b>Oldies but Goldies</b> .....	26

## MIETRECHT

<b>Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes</b> .....	27
<b>Instanzen-Rechtsprechung</b> .....	29

## SERVICE

Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2011 .....	6
Die BMV-Beratungszentren .....	31
Beratungsstellen und weitere Angebote .....	32
Impressum .....	4
Leserbriefe .....	4

Verunreinigte Luft und stetem Lärm ist seit Jahren der Kampf angesagt. Auch die Emissionen von Elektroleitungen und Mobilfunkanlagen werden (als Elektro-Smog) gezeißelt. Wenig im öffentlichen Bewusstsein ist dagegen die Belästigung und Belastung durch die allgegenwärtige künstliche Beleuchtung:



14

Die Schattenseiten des Lichts



21

Wer an einer Autobahn wohnt, hat das Nachsehen gleich mehrfach. Stadtsoziologen haben jetzt den Zusammenhang von Wohnungsnähe zur Autobahn und dem Einkommen der Bewohner untersucht:

Arm in der ersten Reihe



24

Die Wohnsiedlung Ernst-Thälmann-Park im Bezirk Prenzlauer Berg wird 25. Heute ist sie ein befremdlicher Bau-Dinosaurier im angesagtesten Bezirk der Stadt:

Ein Plattenfels in der Caffè-Latte-Brandung

Betr.: MieterMagazin 12/2010, Seite 14, Birgit Leiß: „Vom Regen in die Traufe – HARTZ IV“

## Kein Mietervereins-Thema

Es ist ja schön und gut, wenn sich der Mieterverein nun auch noch, neben vielen anderen in unserem Land wie den Parteien, Organisationen, Sozialverbänden, Kirchen und Vereinen um die Hartz IV-Probleme kümmert. Das ist aber ein Thema, das leider so kontrovers diskutiert wird, dass der Mieterverein nicht unbedingt auch noch seine Meinung dazu kundtun muss!

G. Hanisch, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 12/2010, Seite 14, Birgit Leiß: „Vom Regen in die Traufe – HARTZ IV“

## Ausreichende Großzügigkeit

In dem Artikel kritisieren Sie, dass sich die Berechnung der ALG-II-Sätze an einer statistischen Erhebung des Ausgabeverhaltens der einkommensschwächsten 15 Prozent der Bevölkerung orientiert. Dem Grundton ihres Artikels ist zu entnehmen, dass Sie die so berechnete Höhe des ALG II als zu gering empfinden. Bitte werden Sie nicht maßlos: ALG II und die ebenso hohe Sozialhilfe sollen das Existenzminimum abdecken. Insofern ist die Orientierung an den einkommensschwächsten 15 Prozent der Bevölkerung schon großzügiger, als man erwarten kann.

Was die Wohnkostenübernahme angeht: Gehört es zum Existenzminimum, in angesagten Szenebezirken mit einem hohen Mietniveau zu wohnen? Es mag aus sozialpolitischen Gesichtspunkten sinnvoll sein, Segregation von Armen und Reichen und Ghettobildung zu verhindern – dazu gibt es aber auch andere Instrumente, als die Sozialhilfeausgaben unbegrenzt steigen zu lassen. Die Finanzkraft derjenigen, die die staatlichen Wohltaten über ihre Steuern bezahlen müssen, ist auch nicht unbegrenzt.

S. Gerhold, per E-Mail

## Der besondere LeserBrief



Betr.: MieterMagazin 3/2011, Seite 16 ff, Jens Sethmann: „Mit Voll-dampf voraus – Städtische Wohnungsunternehmen heizen Mietpreisentwicklung an“

## Fragwürdige Modernisierung

Eine Ursache für steigende Mieten bei den städtischen Wohnungsunternehmen sind auch überteuerte und überflüssige Modernisierungsarbeiten. Bei den Wohnungsunternehmen scheint man nicht willens oder in der Lage zu sein, kostengünstig und zweckmäßig zu arbeiten. Ein kostenbewusster Umgang mit den Mieteinnahmen sieht anders aus. Die Modernisierung läuft häufig so ab, dass nach dem Motto „Geld spielt keine Rolle“ erst einmal alles herausgerissen wird, was nicht niert und nagelfest ist. Selbst neuwertige,

vom Mieter auf eigene Kosten und mit Genehmigung des Vermieters eingebaute Installationsgegenstände landen im Schuttcontainer. Anschließend, nach wochenlangen Bauarbeiten, darf sich dann der Mieter an einer vom Wohnungsunternehmen gestellten 08/15-Sanitärausstattung und Standardfliesen erfreuen. Dreierweise muss der Mieter diese „Modernisierung“ auch noch per Gesetz dulden und dafür mehr Miete zahlen.

Selbst bei notwendigen Modernisierungen wird häufig das Gebot der Kostengünstigkeit und Zweckmäßigkeit nicht beachtet. Zum Beispiel werden neu installierte Versorgungsleitungen völlig überdimensioniert, obwohl keine zusätzlichen Verbraucher hinzugekommen sind und keine Erweiterung geplant ist. Es werden teilweise teurere Installationsmaterialien als nötig verwendet, wie zum Beispiel Trinkwasserrohre aus Edelstahl oder teure Gussabflussrohre, obwohl Abwasserrohre aus Kunststoff und Trinkwasserrohre aus Kupfer völlig ausreichend wären. Die vorgenannten Maßnahmen bringen dem Mieter keine Vorteile und erhöhen nur die Baukosten und die Mieten – ganz im Sinne der Unternehmen.

Auch unter ökologischen Gesichtspunkten, etwa dem Umgang mit knappen und endlichen Rohstoffen und Energiereserven, sind überflüssige und teure „Modernisierungsmaßnahmen“ als fragwürdig zu betrachten.

R. Schulz, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2010, Seite 4, Leserbrief: „Mehr als 1000 Kilowattstunden muss nicht sein“

## Weniger ist möglich

Da Sie auf den Leserbrief von J. Ro-brandt geantwortet haben, 1600 Kilowattstunden pro Einpersonenhaushalt sei der übliche Verbrauch, antworte ich Ihnen: Trotz Waschmaschine, Elektroherd, Laptop, Telefon mit Anrufbeantworter, Fernsehen etcetera verbrache ich jährlich nur zwischen 950 und 1020 Kilowattstunden.

A. Strauß, 14129 Berlin

## IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Behrenstr. 1 C, 10117 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de), E-Mail: [bmv@berliner-mieterverein.de](mailto:bmv@berliner-mieterverein.de) · Konto: Commerzbank (BLZ 10040000) 771900801 (Beiträge) und 771900800 (sonstige Zahlungen, Abo) · 59. Jahrgang 2011  
**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Volker Hegemann, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann, Kristina Simons · **Titelfoto:** Sabine Münch · **Fotografen/ Bildagenturen:** ABC Enterprises, bpk/Filippo Tritto, empirica, Julia Gandras, Gmür & Geschwentner, Jones Lang LaSalle GmbH, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Schufa, WBV Neukölln · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallee 17, 16348 Wandlitz, ☎ 033397/22500, Fax 033397/22396 · scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-2110095, Fax 2110099 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, 10997 Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, 38315 Hornburg  
 Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion.  
 ISSN 0723-3418

## Welche Unterlagen müssen zum Beratungstermin mitgebracht werden?

Um unnötige Wege und Zeitverluste für Mitglieder des Berliner Mietervereins zu vermeiden, weisen die Rechtsberater des BMV darauf hin, dass zum Beratungstermin immer der Mietvertrag samt Anlagen und Änderungen einschließlich des Wohnungsübergabeprotokolls mitgebracht werden sollte. Ebenso wichtig ist der gesamte bisherige Schriftverkehr zum strittigen Problem. Welche weiteren Unterlagen gebraucht werden, ist abhängig vom Beratungsthema.

Bei Betriebs- und Heizkostenabrechnungen werden die Abrechnungen der beiden Vorjahre zum Vergleich sowie die Ablesebelege benötigt. Geht es um das Thema Mieterhöhung, dann sind die Mieterhöhungen der letzten drei Jahre und die letzte Betriebs- und Heizkostenabrechnung, gegebenenfalls auch der ausgefüllte Fragebogen zur Wohnwerteinordnung in den aktuellen Mietspiegel von Bedeutung. Bei Fragen zur Modernisierung bringen Sie bitte die Modernisierungsankündigung mit und – wenn vorhanden – getroffene Vereinbarungen über bereits vom Mieter durchgeführte Modernisierungen und Einbauten.

Bei Mahnungen und Kündigung wegen Mietrückständen sind die Einzahlungsbelege beziehungsweise Kontoauszüge über den gesamten strittigen Zeitraum wichtig.

Bei Wohnungsmängeln und Mietminderung legen Sie bitte dem Rechtsberater Ihre schriftliche Mängelanzeige und Mitteilung zur Mietminderung an den Vermieter oder die Hausverwaltung vor. Auch Ihre Beweisangebote wie Fotos, Gutachten und Zeugenaussagen sind in diesem Zusammenhang wichtig und mitzubringen.

## Gut zu wissen

### BMV-Infoblätter im Internet

Als Mitglied des Berliner Mietervereins stehen Ihnen die BMV-Infoblätter im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de) zum Abrufen und Download bereit. Bitte geben Sie als Benutzernamen **Mitglied** ein, das Passwort lautet diesen Monat: **Beleuchtung**

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

## Mitmachen!

### BMV-Bezirksmitgliederversammlungen

Die Mitglieder des Berliner Mietervereins können im Rahmen der Bezirksmitgliederversammlungen Einfluss auf die Aktivitäten des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung informiert über die Probleme der Mieter im Bezirk. Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht. Die Termine finden Sie auf Seite 6.

## MieterMagazin online

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



Die Einsenderin dieses Fotos ist Gerda-Maria Sigg.

### Augenblicke

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

## Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2011

Liebes Mitglied

des Berliner Mietervereins,  
wir laden Sie sehr herzlich zur Teilnahme  
an der diesjährigen Bezirksmitglieder-  
versammlung in Ihrem Bezirk ein.

Im Rahmen der Mitgliederversammlung  
können die Mitglieder des Bezirks Ein-  
fluss auf die Aktivitäten des Vereins neh-  
men. Die Bezirksleitung informiert über  
die Probleme der Mieter im Bezirk. Aktio-  
nen werden besprochen, Informationen  
gegeben und Erfahrungen ausgetauscht.  
Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner  
Mieterverein (BMV) aktiv zu werden.  
Besuchen Sie die Versammlung in Ihrem  
Bezirk.

Bitte den Mitgliedsausweis (ersatzweise  
Ihr aktuelles MieterMagazin mit Adress-  
aufkleber) mitbringen. Die vollständigen  
Tagesordnungen der unten genannten  
Mitgliederversammlungen finden Sie in  
der März-Ausgabe des MieterMagazin.

### Lichtenberg

**Montag, 11. April 2011, 19 Uhr**

Gemeindsaal der Ev. Kirchen-  
gemeinde Berlin-Friedrichsfelde,  
Am Tierpark 28,  
U-Bhf. Friedrichsfelde (500 m  
Fußweg); Tram M 17, Linie 27  
und 37; Bus 194

Thema: „Neue gesetzliche Entwick-  
lungen bei den Betriebskosten“

### Marzahn-Hellersdorf

**Mittwoch, 6. April 2011, 18 Uhr**

Kieztreff Marzahner Promenade 38  
Tram M 6, 16; Bus 191, 192, 195

Thema: „Wohin entwickeln sich  
die Betriebskosten“

### Neukölln

**Donnerstag, 14. April 2011, 19.30 Uhr**

Rathaus Neukölln, Karl-Marx-Str. 83  
Raum 203 (Wetzlar – Zimmer)  
U-Bhf. Rathaus Neukölln

Thema: „Fassade gedämmt, Mieter ver-  
drängt?“ Mögliche Folgen der energeti-  
schen Modernisierung für die Mieter

### Spandau

**Freitag, 8. April 2011, 18 Uhr**

Seniorenclub Lindenufer,  
Mauerstraße 10 A

Thema: „Mietrechtsinitiative  
des Landes Berlin“

## SOZIALER WOHNUNGSBAU OHNE ANSCHLUSSFÖRDERUNG

### Phantasie-Mieten auf dem Vormarsch

**Aus Gebäuden des Sozialen Woh-  
nungsbaus, die keine Anschluss-  
förderung erhalten haben, werden  
immer mehr Fälle bekannt, in de-  
nen die Sozialmieter mit astrono-  
mischen Mietforderungen zum Aus-  
zug gezwungen werden. Der Senat  
schaut weiter tatenlos zu.**

Mitte Februar gingen den Mietern  
der Kreuzberger Kochstraße 15-26  
Mieterhöhungen um teilweise über  
120 Prozent zu. Von mehreren Mie-  
tern wird ab dem 1. März die Kos-  
tenmiete von 14,11 Euro pro Qua-  
dratmeter nettokalt verlangt. Das

bekannt, in denen die Eigentümer,  
die solche Wohnanlagen meist erst  
vor Kurzem aus Insolvenzen heraus  
erworben haben, mit Mieterhöhun-  
gen eine knallharte Mietervertrei-  
bung verfolgen. Den traurigen Spit-  
zenplatz nimmt eine Wohnanlage  
in der Weddinger Koloniestraße ein,  
wo 15,66 Euro pro Quadratmeter  
verlangt werden.

„Der Berliner Senat sieht der Mieter-  
höhungswelle und der Mietervertrei-  
bung im Sozialen Wohnungsbau ta-  
tenlos zu“, erklärt BMV-Geschäfts-  
führer Reiner Wild. Seit der Föder-  
alismusreform hat der Senat die



Foto: Christian Muhrbeck

*Kaltmieten von  
über 14 Euro ver-  
langt der Eigen-  
tümer dieser  
Sozialbauten in  
der Kreuzberger  
Kochstraße*

bedeutet für manchen eine monat-  
liche Mehrbelastung von 900 Euro.  
Die Hausverwaltung nennt das „le-  
diglich eine moderate Mieterhöhung  
in Anlehnung an die Marktmiete“. Dabei haben Migrantenhaushalte  
offenbar gezielt drastischere Mieter-  
höhungen bekommen als deutsche.  
Solche kurzfristigen exorbitanten  
Mietforderungen sind nur in Sozial-  
bauten möglich, für die eine An-  
schlussförderung staatlicherseits  
verweigert wurde. Mit der Forde-  
rung der Kostenmiete können „un-  
erwünschte“ Sozialmieter schnell  
und einfach vertrieben werden.  
Nachdem der Senat 2003 die An-  
schlussförderung für 28000 Woh-  
nungen gestrichen hatte, wurde  
versäumt, die Mieter vor den Folgen  
zu schützen. Auch hielt er die bishe-  
rigen Vorgänge im Kreuzberger Fan-  
ny-Hensel-Kiez und in der Schöne-  
berger Akazienstraße für Einzelfälle.  
Doch es werden immer mehr Fälle

Möglichkeit, die Mietgestaltung  
im Sozialen Wohnungsbau zu beein-  
flussen – die er bis heute nicht nutzt.  
Er weigert sich sogar immer noch,  
die Härtefallregeln zur Gewährung  
eines Mietausgleichs so zu ändern,  
dass zumindest die größten Härten  
vermieden werden und die Mieter  
genug Zeit für die Suche einer Er-  
satzwohnung bekommen. „Zynisch“  
nennt Reiner Wild das Verhalten des  
Senats. Für ihn ist der Vorgang eine  
Fortsetzung des Finanzierungsskan-  
dals um den Sozialen Wohnungsbau  
seit 1972. „Mit Milliarden-Beträgen  
öffentlicher Fördermittel wurden So-  
zialwohnungen errichtet, die kaum  
mehr als 15 Jahre für Haushalte mit  
niedrigen und durchschnittlichen  
Einkommen zur Verfügung stan-  
den“, so Wild. Nun würden findige  
Investoren ein weiteres Mal Geschäf-  
te mit dem Sozialen Wohnungsbau  
machen – diesmal zu Lasten der dort  
wohnenden Mieter. *Jens Sethmann*

## Protest zeigt Wirkung

**Die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten des Wohnungsunternehmens Gewobag in der Wohnanlage an der Zobelitzstraße, Ecke Auguste-Viktoria-Allee in Reinickendorf stoßen auf heftige Gegenwehr der Mieter. „Zu laut, zu schmutzig, zu unfreundlich“, so ihre Kritik. Das städtische Wohnungsunternehmen versucht einzulenken.**

Die Modernisierungsmaßnahmen in den leer stehenden Wohnungen, beispielsweise das Entkernen der Bäder, gingen im Januar mit übermäßig hohen Lärmbelastigungen und erheblicher Verschmutzung einher. Das kritisiert der Mieterbeirat dieser Wohnanlage in einer Pressemitteilung. Darin moniert er außerdem den unfreundlichen Umgang mit den Bewohnern. Nach heftigen Protesten der Mieter, die auch in den Tagesmedien Resonanz fanden, wurden die Arbeiten zunächst gestoppt. Die Gewobag entschuldigte sich darauf mit Blumensträußen bei den Mietern für die Unannehmlichkeiten. Nun stellt sich die Frage, wie es weitergeht. Die Arbeiten sollen am 1. April fortgesetzt werden.

„Wir wehren uns grundsätzlich nicht gegen die Strangsanierung“, erklärt Anke Kawaschinski, Sprecherin des Mieterbeirats. „Aber es muss zumindest versucht werden, die enormen Belastungen durch Schmutz und Lärm so gering wie möglich zu halten“, fordert sie im Namen der Mieterschaft. Der Mieterbeirat schlägt daher vor, erst ein Haus fertig zu sanieren, bevor man mit dem nächsten beginnt. Denn wenn sich alle Arbeiten auf ein Gebäude konzentrieren, ist man zum einen schneller fertig und die Belastungen sind geringer, zum anderen sind auch alle Ansprechpartner vor Ort, wenn die Mieter Fragen oder Probleme haben. Besonders ins Gewicht fällt, dass in der Wohnanlage hauptsächlich ältere Mieter wohnen. „Mit ihnen muss man besonders freundlich und rücksichtsvoll umgehen“, mahnt Anke Kawaschinski.

„Wir wissen, dass die Modernisierungsarbeiten mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Mieter einhergehen“, erklärt Stefan Fellechner von der Gewobag. „Es handelt sich um umfassende Arbeiten in den Wohnungen und an der Fassade, unter anderem um eine Wärmedäm-



Foto: Christian Muhrbeck

mung – leider lassen sich bei einem so umfangreichen Bauvorhaben Lärm und Staub nicht vermeiden.“ Nach Fellechners Angaben sind die in den 1960er Jahren errichteten Wohnhäuser mit insgesamt 1475 Wohnungen dringend modernisierungsbedürftig, da sie nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen und auch den Klimaschutzansprüchen nicht genügen. Fellechner kündigte auch an, dass die Kommunikation mit den Mietern freundlich und offen geführt und ein solcher Umgang immer wieder bei seinen Beauftragten angemahnt wird. „Leider passieren am Bau auch Fehler – diese werden von uns entschuldigt und die Mieter auch angemessen entschädigt“, erklärt er.  
*Bettina Karl*

„Besonders auf die alten Leute muss mehr Rücksicht genommen werden“, fordert Anke Kawaschinski, Sprecherin des Mieterbeirats



Foto: Berliner Energietage

### DER VERANSTALTUNGSTIPP

## Energie rundum betrachtet

Berlin soll eine ökologische Modellstadt, der CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis zum Jahr 2020 um mindestens 40 Prozent gegenüber 1990 gesenkt werden. Die 12. Berliner Energietage, die vom 18. bis 20. Mai 2011 im Ludwig Erhard Haus in Berlin stattfinden, zeigen in 45 Einzelveranstaltungen neue energetische Konzepte, in die Architektur integrierte innovative Gebäudetechnik und neue Wege zum rationellen Energieeinsatz und zum Klimaschutz. Das breite Spektrum der Veranstalter garantiert produkt- und anbieterneutrale, aktuelle Informationen. Themen wie erneuerbare Energien, Finanzierungsmodelle und „Sparsam & Innovativ – das Haus der Zukunft“ sind auch für den Mieter als Endverbraucher interessant. Auf der Begleitmesse „Energie-ImpulsE 2011“ präsentieren ausgewählte Hersteller und Dienstleister ihre neuesten Produkte und Angebote. Die meisten Vorträge sind kostenfrei, Anmeldungen sind allerdings erforderlich. *rb*

■ Weitere Informationen zum Programm und Anmeldungen: Berliner Impulse, c/o EUMB Pösch, Michaela Krause, ☎ 201 43 08-22 [www.berliner-energietae.de](http://www.berliner-energietae.de) [info@berliner-impulse.de](mailto:info@berliner-impulse.de)

### DER MIETRECHTSTIPP

## Treppenhaus muss beleuchtet sein



Der Vermieter muss keine dauerhafte Beleuchtung des Treppenhauses gewährleisten. Er ist allerdings verpflichtet, dafür zu sorgen, dass das Treppenhaus so beleuchtet ist, dass man, nachdem man den Schalter betätigt hat, auch als älterer Mensch in normaler Geschwindigkeit von der Wohnungstür bis zur Haustür gelangen kann oder umgekehrt. Ist die Beleuchtung defekt, so sollte der Mieter dies – schon im eigenen Interesse – dem Vermieter oder der Hausverwaltung unverzüglich anzeigen. Allerdings besteht für den Mieter bei der Treppenhäusenutzung eine erhöhte Sorgfaltspflicht, wenn er vom Beleuchtungsausfall weiß.  
*mr*

IBB-WOHNUMGSMARKTBERICHT 2010

# Abwiegelung mit veralteten Zahlen

Der im Auftrag des Senats erstellte Wohnungsmarktbericht 2010 der Investitionsbank Berlin (IBB) bescheinigt den Berlinern eine geringere Mietbelastung als den Bewohnern anderer Großstädte. Der Berliner Mieterverein (BMV) hält die Aussage aufgrund veralteter Zahlen jedoch nicht für stichhaltig.

Wer ein Haushaltseinkommen von 1000 Euro hat, muss in Berlin 35 Prozent davon für die Bruttokaltmiete ausgeben. Bei einem Einkommen zwischen 2000 und 3200 Euro sind es noch 20 Prozent. Die Mietbelastungsquote unterscheidet sich damit nur wenig von den Städten, die im Bericht der IBB zum Vergleich herangezogen wurden: In Köln ist sie nahezu gleich, Hamburg hat eine um wenige Prozentpunkte höhere Mietbelastung, in Dresden liegt sie geringfügig darunter. Nur in München ist die Mietbelastung je nach Einkommen um fünf bis zehn Prozentpunkte höher als in Berlin.

„Wir sind weit entfernt vom Niveau anderer Großstädte“, sagt dennoch Annamaria Schwedt vom Institut „empirica“, das den Wohnungsmarktbericht für die IBB erstellt hat. „Die Mietbelastung ist in Berlin relativ niedrig.“

Der Berliner Mieterverein hält diese Schlussfolgerung hingegen für „unzulässig und nicht durch aktuelle Daten belegt“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Der Bericht beruht auf Zahlen von 2006. Die danach rasant angestiegenen Mieten bei Neuvermietungen sind darin also gar nicht erfasst.

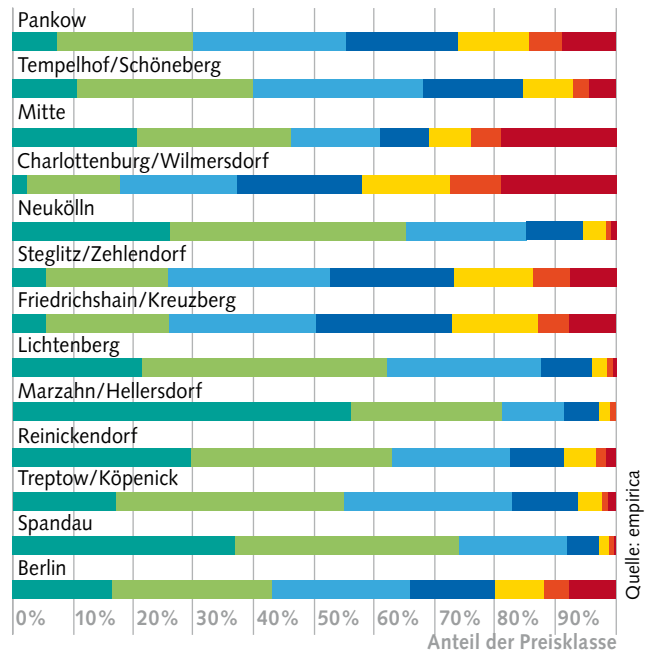
Die Mieten steigen nicht mehr nur in einzelnen Marktsegmenten, sondern auf breiter Front und in fast allen Bezirken. Besonders seit 2009 schießen die Neuvermietungsmieten steil nach oben. Die Studie geht davon aus, dass die Arbeitseinkommen im gleichen Maße angestiegen sind, obwohl daran gezweifelt werden darf. „Es drängt sich der Verdacht auf, dass man mäßigend auf die Diskussion über die Berliner Mietenent-

wicklung Einfluss nehmen will, ohne die Verhältnisse wirklich zu kennen“, kritisiert Reiner Wild.

Dass der Wohnungsmarkt immer enger wird, zeigt die Bevölkerungsentwicklung: Heute leben in Berlin 165 000 Haushalte mehr als im Jahr 2000. Im IBB-Wohnungsmarktbericht wird deshalb ein verstärkter Wohnungsneubau angeregt. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) sieht dadurch seine Neubauforderungen bestätigt: Bis 2020 müssten laut BBU 60 000 neue Wohnungen gebaut werden.

Für den Mieterverein sind die wiederholten Neubauforderungen eine „Scheindebatte“. Wegen seiner hohen Mieten ab zehn Euro pro Quadratmeter könne der Neubau keine Lösung der Berliner Wohnungsmarktprobleme sein. Viel wichtiger sei es, den vorhandenen Bestand an preisgünstigen Mietwohnungen weiterhin bezahlbar zu halten. „Wir benötigen dringend ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Gewerbe oder Ferienwohnungen,

## Verteilung der Mietpreisangebote für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2009/2010

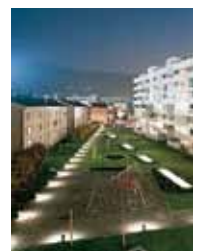


die konsequente Verfolgung von spekulativem Leerstand und den Ausschluss von Umwandlungen in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten“, fordert Reiner Wild vom Berliner Senat. Jens Sethmann

## DER AUSSTELLUNGSTIPP

### Kuschelnder Krebs

1980 gründete die Architekturkritikerin und Kuratorin Kristin Feireiss „Aedes“ als erste private Architektur Galerie Europas. Seit Juni 2006 befindet sich das Architekturforum Aedes am Pfefferberg. Eine neue Ausstellung ist dem städtischen Wohnungsbau in Zürich gewidmet. Ein Schwerpunkt ist das Wohnprojekt „James“ im Stadtteil Albisrieden. Die Architekten entwarfen auf dem Gelände einer ehemaligen Lastwagenfabrik drei Gebäude mit 283 Wohnungen – mit insgesamt 76 unterschiedlichen Grundrissen. Foyer, Treppenhäuser und Gemeinschaftsräume sind in kräftigen Farben gehalten. Der Titel der Ausstellung „Geheimnisse des Wohnens – Was macht der Einsiedlerkrebs in der Kuschelecke?“ verweist auf die Flexibilität der Wohnanlage: Wie ein Einsiedlerkrebs können Interessenten innerhalb der drei Gebäude nach einer Veränderung ihrer Wohnbedürfnisse wieder die ideale Wohnung finden. Das Credo der Architekten: „Architektur muss stets im Hintergrund bleiben. Sie wird zum spezifischen und passgenauen Bühnenbild der Bewohnerinnen und Bewohner.“ rb



Projekt „James“ in Zürich: Wohnungsbau einmal anders

Foto: Gmür & Geschwentner

■ 1. April bis 12. Mai 2011, Aedes am Pfefferberg, Christinenstraße 18-19, Öffnungszeiten: Dienstag bis Freitag 11 bis 18.30 Uhr und Samstag/Sonntag 13 bis 17 Uhr



## HARTZ IV-KOMPROMISS

# Kommt die Wohnkosten-Pauschale?

**Im Windschatten der Debatte um Bildungsgutscheine und die Erhöhung des Regelsatzes wurde auch eine Neuregelung der Unterkunftskosten für Hartz-IV-Berechtigte beschlossen. Künftig können die Kommunen für Miete und Nebenkosten Pauschalen festlegen. Beim Berliner Mieterverein (BMV) hält man eine Pauschalierung für verfassungsrechtlich bedenklich.**

Per Satzungsermächtigung können die Kommunen ab sofort Unterkunftspauschalen festlegen, die – so heißt es im Gesetz – „die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abbilden“ sollen. Unabhängig von der tatsächlichen Miethöhe bekommen Bezieher von Arbeitslosengeld II dann nur noch die Pauschale gezahlt. Voraussetzung ist, dass Wohnraum verfügbar ist und dies dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entspricht. Der Deutsche Mieterbund (DMB) appellierte an die Länder, Pauschalierungs-Satzungen zu verhindern.

Es bestehe die Gefahr, dass finanziell klamme Kommunen auf dem Rücken der Schwächsten sparen.

„Mit uns wird es keine Pauschalen geben“, lässt Berlins Sozialsenatorin Carola Bluhm (Linke) über ihre Sprecherin ausrichten. Die für Berlin geltende Ausführungsvorschrift (AV) Wohnen müsse nach dem neuen Bundesgesetz überarbeitet werden. Vor Sommer 2011 werde die neue AV Wohnen voraussichtlich nicht fertig sein.

Auch die längst überfällige Anhebung der vom Jobcenter übernommenen

Mietobergrenzen wird weiter auf die lange Bank geschoben. Seit 2005 blieben diese Angemessenheitsgrenzen unverändert, lediglich für Single-Haushalte gab es 2009 eine Erhöhung.

„Der Berliner Senat muss jetzt unverzüglich eine neue Regelung zur Wohnkostenübernahme in Form einer Satzung schaffen“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Die Voraussetzungen für eine Pauschalierung seien in Berlin nicht gegeben. Der Mieterverein fordert die Senatorin auf, nun endlich auf Basis der aktuellen Mietwerte die Höchstgrenzen für die Mietkostenübernahme anzupassen.

Beschlossen wurde im Hartz-IV-Kompromiss außerdem, dass die Kosten für Warmwasser künftig nicht mehr im Regelsatz enthalten sind, sondern über die Unterkunftskosten erstattet werden. Weil diese von den Kommunen getragen werden, gab es für diese im Gegenzug Entlastungen bei den Kosten für die Grundsicherung. *Birgit Leiß*

Warmwasser-  
kosten werden bei  
Hartz-IV-Empfänger  
künftig über  
die Unterkunftskosten  
abgerechnet



Foto: Christian Muhrbeck

## „SCHUFA-WEBCODE“

# Schnelligkeit, die ihren Preis hat

**Die Suche nach einer geeigneten Wohnung wird angesichts steigender Nachfrage und noch schneller steigender Mieten immer schwieriger. Oft sind rasche Entscheidungen gefragt, insbesondere, wenn die Traumwohnung gefunden ist und mehrere Bewerber „im Rennen“ sind. Eine Selbstauskunft über das Internet soll die Suche nach der ins Auge gefassten Traumwohnung beschleunigen.**

Gewerbliche Vermieter mit mehr als hundert Wohneinheiten können direkt bei der „Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung“ (Schufa) Informationen über den Mietinteressenten anfordern, private

Vermieter vom Wohnungssuchenden eine Selbstauskunft verlangen. Für diese Selbstauskunft braucht die Schufa einige Tage.

Der „Schufa-WebCode“ macht es dem Mietinteressenten jetzt möglich, dem Vermieter sofort per Internet Auskunft zu seiner Identität und Zahlungsfähigkeit zu geben. Aber Schnelligkeit hat auch bei der Schufa ihren Preis: Die Anmeldung kostet 18,50 Euro. Für 10 Euro erhält der Interessent fünf, für 18 Euro zehn einmalig nutzbare Zugriffscodes. Diesen Code teilt er dem Vermieter mit, der damit auf dem Schufa-Portal sofort die Informationen erhält, die der Mietinteressent ausgewählt hat.

Ein wichtiger Aspekt: Nach Auffassung der Datenschützer der Länder und des Deutschen Mieterbundes darf ein Vermieter vom Mietinteressenten die Vorlage einer Selbstauskunft nur dann verlangen, wenn der Abschluss des Mietvertrages nur noch vom positiven Ergebnis dieser Bonitätsprüfung abhängt. Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein: „Das heißt im Grunde genommen, dass der Vermieter mit dem Mietinteressenten einen Mietvorvertrag abschließt, der allein unter der Bedingung steht, dass die Bonitätsprüfung positiv verläuft. Die Praxis wird zeigen, ob Mietinteressenten diese Rechtsposition tatsächlich durchsetzen können.“ *Rainer Bratfisch*



Eine Auskunft  
per Handy bietet  
jetzt die Schufa

FANNY-HENSEL-SIEDLUNG

# Frei zum Abschuss

**In einem Teil der Fanny-Hensel-Siedlung werden Sozialwohnungen in Eigentum umgewandelt und verkauft. Eine Verwaltungsvorschrift des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, mit der solche Umwandlungen verhindert werden sollten, ist von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ausgehebelt worden.**

Im Fanny-Hensel-Kiez sollen Wohnungen offenbar entmietet und verkauft werden – unter Mithilfe der Senatsverwaltung

In einem Teil der Fanny-Hensel-Siedlung – einer Wohnanlage des Sozialen Wohnungsbaus, der keine

Anschlussförderung gewährt wurde – haben die Mieter vor gut einem Jahr drastische Mieterhöhungen bekommen. Nun ist auch der zweite Teil der Wohnanlage zwischen Hafenplatz, Schöneberger und Dessauer Straße verkauft. Der neue Eigentümer will die 102 Wohnungen offenbar einzeln weiterverkaufen – möglichst ohne Mieter. Zum 1. April sind kräftige Mieterhöhungen ausgesprochen worden.

Die Umwandlung von Sozialwohnungen in Eigentum will der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg verhindern, indem er die Eigennutzung von gekauften Sozialwohnungen nur erlaubt, wenn das Einkommen des Käufers in den Grenzen für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) liegt. Da dies nur bei den allerwenigsten Wohnungskäufern der Fall ist, wird damit der Verwertungsdruck auf die Sozialwohnungen verringert. Doch dieser Ansatz ist nun von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ausgehebelt worden. Sie hat mit den jetzigen Eigentümern einen Vertrag zur vorzeitigen Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen abgeschlossen. Als Gegenleistung für diesen vorfristigen Geldfluss wurden die 102 Wohnungen der Fanny-Hensel-Siedlung von der WBS-Pflicht freigestellt, und zwar bis zum Ablauf des Förderungszeitraums zum Ende des Jahres 2041.

Weil die Wohnungen auch nach der Ablösung des Darlehens bis 2041 als Sozialwohnungen gelten, kann der Eigentümer jederzeit die Miete bis zur Kostenmiete – hier rund 13 Euro pro Quadratmeter nettokalt – erhöhen. „Das können die Mieter natürlich nicht bezahlen, was selbstverständlich aus Sicht des Investors erwünscht ist“, sagt Sebastian Jung vom Bündnis „sozialmieter.de“. „Somit sind die Wohnungen zum Abschuss freigegeben.“

*Jens Sethmann*



Foto: Christian Muhrbeck

JONES-LANG-LASALLE-MIETENBERICHT

# Bei den Mietsteigerungen ist Berlin Spitze

**Seit sechs Jahren analysiert Jones Lang LaSalle als international tätiges Dienstleistungsunternehmen im Immobilienbereich jährlich die Mietentwicklung in acht deutschen Großstädten.**

Für die im Februar 2011 vorgelegte Analyse wurden unter anderem erneut insgesamt 224 600 Mietangebote in acht deutschen Großstädten untersucht. Nach wie vor wohnen Mieter in München am teuersten. In der zweiten Jahreshälfte 2010 sind dort die Mieten um 0,4 Prozent gestiegen, die durchschnittliche Angebotsmiete beträgt dort jetzt stolze 12,30 Euro je Quadratmeter im Monat. Die Analysten erwarten für München eine „Stabilisierung der Mieten auf hohem Niveau“. Aufgrund des hohen Leerstands sind die Mieten in Leipzig annähernd gleichbleibend

– von den dort üblichen 5 Euro je Quadratmeter im Monat können Mieter in anderen Städten nur träumen. Auch in Köln sind die durchschnittlichen Angebotsmieten stabil geblieben (8,85 Euro), während sie in Frankfurt/Main und Düsseldorf sogar zurückgingen. Berlin und Hamburg, die beiden größten der untersuchten Städte, verzeichnen die stärksten Mietsteigerungen. In Berlin stiegen die Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2010 um 3,6 Prozent auf 7,20 Euro je Quadratmeter im Monat. Damit erhöhten sie sich in den vergangenen zwei Jahren um insgesamt 11,6 Prozent – die größte Steigerung in den untersuchten acht Städten. Die Prognose der Analysten: „Berlin zeigt mit dieser Entwicklung sein enormes Aufholpotenzial.“ Die Mieter in Berlin müssen also auch in den

**Mietpreisspannen in den Berliner Bezirken im Jahr 2010 (Schwerpunktwerte)**

Bezirk	1. Halbjahr in € pro qm	2. Halbjahr in € pro qm
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,40	8,52
Friedrichshain-Kreuzberg	7,35	8,05
Lichtenberg	5,75	5,75
Marzahn-Hellersdorf	4,90	5,10
Mitte	8,05	8,45
Neukölln	5,80	5,85
Pankow	7,45	7,95
Reinickendorf	5,75	5,80
Spandau	5,45	5,55
Steglitz-Zehlendorf	7,40	8,00
Tempelhof-Schöneberg	6,65	6,70
Treptow-Köpenick	6,00	6,10
Berlin	7,05	7,15

Grafik: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

nächsten Jahren mit kräftig steigenden Mieten rechnen. Ausweichmöglichkeiten gibt es kaum: „Neben einer zunehmenden Preisspirale in gefragten Lagen verteuern sich auch die einfachen Lagen der Hauptstadt“, stellt der Bericht lapidar fest.  
*Rainer Bratfisch*

## BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ

### Klares Signal

Lärm, der von Kitas und Spielplätzen ausgeht, muss künftig grundsätzlich toleriert werden. Das sieht die jüngst beschlossene Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor. Klagen sollen damit erheblich erschwert werden. Berlin hatte sein Landesimmissionsschutzgesetz bereits vor einem Jahr entsprechend geändert.

Gegenüber Kinderlärm galt schon immer ein besonderes Toleranzgebot. Nur selten konnten sich klagende Anwohner vor Gericht durchsetzen. Durch die bundesweite Gesetzesänderung wird nun klargestellt, dass Geräusche, die von Kindertagesstätten, Spielplätzen und ähnlichen Kindereinrichtungen ausgehen, im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkungen gelten, selbst

wenn sie die zulässigen Dezibel-Höchstwerte überschreiten. Immissionsrichtwerte, wie sie etwa für Industrieanlagen, aber auch für Sportplätze gelten, dürfen nicht herangezogen werden. „Mit dem Gesetz zur Privilegierung des Kinderlärms setzen wir ein klares gesetzgeberisches Signal für eine kinderfreundliche Gesellschaft“, sagte Bundesumweltminister Norbert Röttgen (CDU).

Vertreter aller Parteien, der Deutsche Städtetag sowie Sozialverbände und Kinderorganisationen begrüßten die neue Regelung. Lediglich die Senioren-Union der CDU Nordrhein-Westfalen sprach zunächst von „unzumutbarem Kindergeschrei von 90 Dezibel“, musste jedoch schon bald zurückrudern. Einigen geht die Neufassung nicht weit genug. Der rheinland-pfälzische Ministerpräsident



Foto: Christian Muhrbeck

*Klagen gegen Kinderlärm werden durch das neue Immissionsschutzgesetz erschwert*

Kurt Beck (SPD) etwa plädiert dafür, auch das Zivilrecht entsprechend zu ändern. Im Bundesgesetzbuch müsse sichergestellt werden, dass Kinderlärm als sozial adäquates Verhalten hinzunehmen ist.

Jugendliche dagegen müssen auch künftig um ihre Bolzplätze und Skateranlagen bangen. Privilegiert wurde nur Krach, der von unter 14-Jährigen ausgeht. Auch das private Spielen von Kindern auf dem Hof oder das Kicken auf dem Parkplatz ist von der Gesetzesänderung nicht erfasst. *Birgit Leib*

Anzeige

Erstbezug nach Sanierung, große Küche, Fliesenboden, Fußbodenheizung, Bad, Balkon, Kamin, etc.



**Friedrichshain: WG-Zimmer, zum 1.5., ca. 20m<sup>2</sup>, Gasetagenheizung, abgezogener Dielenboden, Alt-**

**SCHNELL.  
DIREKT.  
IN BERLIN.**

**Berlins größter  
Kleinanzeigen-  
markt**

**zweitehand.de**



## WOHNUNGSEINBRÜCHE

## Organisierte Raubritter

Mit 9028 Wohnungseinbrüchen im Jahr 2009 hat Berlin laut einer neuen Studie zwar eine „hohe Einbruchquote“ und gilt mit Einbrüchen in jeder 190. bewohnten Wohnung als „unsicher“, liegt aber im weltweiten Ranking im Mittelfeld.

Die Berliner Einbruchquote ist hoch, die Aufklärungsrate enttäuschend

■ Kriminalpolizeilicher Beratungsladen, Platz der Luftbrücke 5, 12101 Berlin  
Öffnungszeiten:  
Montag von 10.00 bis 18.30 Uhr, Dienstag bis Donnerstag von 8.00 bis 15.00 Uhr

Für die Studie des Internet-Portals „geld.de“ wurden Polizeidienststellen in 93 Städten mit über 100 000 Einwohnern in Deutschland, Österreich und der Schweiz kontaktiert. Das Ergebnis: Im Durchschnitt wurde 2009 jede 157. bewohnte Wohnung ausgeraubt, das bedeutet einen Anstieg von 7,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. „Spitzenreiter“ in Deutschland ist Bremen – hier wurde 2009 jede 95. Wohnung aufgebrochen, gefolgt von Mülheim an der Ruhr und Hannover. Sicherste deutsche Stadt ist Erlangen – mit nur 0,4 Einbrüchen pro 1000 bewohnte Wohnungen. Zum Vergleich: In Zürich wird in jede 27. bewohnte Wohnung eingebrochen, in New York in jede 164. Relativ sicher leben die Londoner: Hier

wird nur jede 389. Wohnung von Einbrechern heimgesucht, in Singapur nur jede 1235. Der durchschnittliche Schaden durch Einbrüche liegt je Wohnung bundesweit bei etwa 2800 Euro. Studienleiter Dr. Konstantin Korosides: „Die Studie zeigt ganz klar, dass die meist wohlhabenden Städte in Mitteleuropa immer mehr von Einbrecherbanden aus Osteuropa regelrecht überfallen und mit Beutezügen überzogen werden.“ Hinter den Einbrüchen stecke „ein kriminelles Raubritter-System“, organisiert von „hoch professionellen Gangster-Organisationen“. Auch die Berliner Polizei ermittelte für das Jahr 2009 bei 41 Prozent aller Straftaten „nichtdeutsche Tatverdächtige“. Tätergruppen aus dem osteuropäischen Ausland treten bei Einbruchsdiebstählen in Berlin allerdings nur noch vereinzelt in Erscheinung, wie Frank Millert, Sprecher der Berliner Polizei, mitteilt. Überraschend: Bundesweit sind 22 Prozent der Täter Frauen. Immer häufiger sind auch Kinder beteiligt.



Foto: Christian Muhrbeck

Als Ursachen für den Rückgang der Einbruchsdelikte in Berlin nennt Frank Millert, Sprecher der Berliner Polizei, neben der verbesserten Ermittlungsarbeit „Schwerpunkteinsätze sowie eine verstärkte und gezielte Öffentlichkeitsarbeit im Hinblick auf die verbesserte Sicherung von Wohnungen“. Trotzdem: Die Aufklärungsquote ist nach wie vor enttäuschend. Nach der Polizeilichen Kriminalstatistik für Berlin wurden im Jahr 2009 nur 11,1 Prozent der Einbrecher dingfest gemacht. Zur Erhöhung der Aufklärungsquote soll auch die Spurensicherung weiter verbessert werden.

Das Eindringen in die Häuser erfolgt bevorzugt über rückwärtig gelegene Türen, Balkone und Terrassen. Angekippte Fenster erleichtern oft den Zugang. Entwendet werden insbesondere Bargeld, Schmuck, Mobiltelefone, EC-Karten und leicht transportable Technik. Bei der Prävention kommt einer guten Nachbarschaft eine Schlüsselrolle zu, wie Frank Millert betont: „Die Wahrnehmung von verdächtigen Personen, die Bereitschaft, bei ungewöhnlichen Geräuschen nachzusehen und gegebenenfalls die Polizei zu alarmieren, sind wichtige Hilfen bei der Aufklärung von Wohnungseinbrüchen.“  
Rainer Bratfisch

## EINKOMMENSSTATISTIK

## Ganz weit hinten

Durchschnittlich 2735 Euro brutto hatten die privaten Berliner Haushalte im Jahr 2008 pro Monat zur Verfügung. Damit liegen die Berliner Einkommen bundesweit an drittletzter Stelle. Das geht aus einer kürzlich veröffentlichten Auswertung des Statistischen Bundesamtes hervor.

Über weniger Bruttohaushaltseinkommen als die Berliner verfügten nur noch die Bewohner Sachsen-Anhalts und Mecklenburg-Vorpommerns. In denen mit Berlin vergleichbaren Stadtstaaten Hamburg und Bremen lag das Haushaltsbruttoeinkommen bei 3275 beziehungsweise 2821 Euro. Die Spitzenreiter sind

Baden-Württemberg und Bayern mit 4253 Euro beziehungsweise 4034 Euro pro Haushalt. Im Bundesdurchschnitt lag das Haushaltsbruttoeinkommen 2008 bei 3707 Euro.

Entsprechend gestalteten sich auch die Ausgaben für den privaten Konsum, in dem insbesondere Nahrungsmittel, Bekleidung, Wohnen, Freizeit, Bildung, Gesundheitspflege, aber auch Hotelübernachtungen und Restaurantbesuche berücksichtigt wurden. Dafür gaben die baden-württembergischen Familien 2463 Euro, die Berliner lediglich 1792 Euro aus. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 2245 Euro.  
Bettina Karl



Illustration: Julia Gandras

Der Bär hat nichts in der Tasche – und die Berliner auch nicht

Information/Beratung:  
[www.polizei-beratung.de](http://www.polizei-beratung.de)  
[www.berlin.de/polizei/praevention/](http://www.berlin.de/polizei/praevention/)

## BGH-URTEIL ZUR VERWERTUNGSKÜNDIGUNG

# Freifahrtschein für den Abrissbagger?

■ Weitere Informationen in „Abrisskündigung“, Rubrik Mietrecht, Seite 28

Die „Schering“-Mieter im Wedding betrachten das BGH-Urteil zur Verwertungskündigung mit gemischten Gefühlen

**Eigentümer mit Abrissplänen dürften frohlockt haben, als der Bundesgerichtshof (BGH) unlängst eine sogenannte Verwertungskündigung bestätigte. Doch das Urteil bezieht sich auf einen Sonderfall.**

Bei dem Streit ging es um die in den 1930er Jahren als „Behelfsheim“ gebaute Hamburger Ried-Siedlung. Weil der Vermieter den Wohnblock abreißen und an seiner Stelle Neubauwohnungen errichten will, kündigte er der letzten verbliebenen Mieterin wegen sogenannter Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung. Der BGH bestätigte nun, dass ein be-

rechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses vorliegt (BGH vom 9. Februar 2011 – VIII ZR 155/10). Die Nachteile der Wohnungen – kleine gefangene Räume mit niedrigen Decken, schlechte Belichtung, Ausstattung nur mit kleinen WC-Räumen und Waschbecken – könnten auch durch Sanierung nicht beseitigt werden. Zudem gebe es bereits ein städtebauliches Konzept und öffentliche Fördermittel für die neue Siedlung.

Frank Maciejewski, Rechtsexperte beim Berliner Mieterverein, befürchtet, dass das Urteil vor allem für Berlins 50er-Jahre-Bauten Folgen haben könnte. Viele haben so gravierende Mängel, dass sie gar nicht oder zumindest nicht mit einem vertretbaren Kostenaufwand zu sanieren seien. Der Eigentümer könnte also eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit ins Feld führen.

Ganz anders stellt sich die Lage für die Mieter der „Bayer-Schering Pharma AG“ in Wedding dar. Ihr Haus soll einer neuen Verwaltungszentrale weichen (das MieterMagazin berich-

tete in Ausgabe 10/2010, Seite 10: „Alle Mieter gekündigt“). „Hier wurde aufgrund vager Ideen gekündigt, ein städtebauliches Konzept oder gar eine öffentlich-rechtliche Genehmigung liegen nicht vor“, sagt Christoph Müller, Fachanwalt für Mietrecht.

Anders als im Hamburger Fall handele es sich zudem um gut gepflegte Wohnungen, die auch heutigen Wohnbedürfnissen gerecht werden. Fraglich ist, ob sich die Chancen der Mieter am Schöneberger Barbarosaplatz durch das BGH-Urteil verschlechtert haben. Auch hier wird der geplante Abriss mit einem hohen Sanierungsaufwand sowie städtebaulichen Aspekten begründet (das MieterMagazin berichtete in Ausgabe 4/2010, Seite 8: „Ein harter Kern kämpft ums Bleiben“). Allerdings sind die kleinen Wohnungen durchaus nachgefragt, auch wegen der attraktiven Lage.

In jedem Fall, so Maciejewski, sei es wichtig, eine gesetzliche Verpflichtung zu schaffen, wonach der Vermieter angemessenen Ersatzwohnraum besorgen muss. *Birgit Leiß*

Foto: Christian Muhrbeck



## KFZ-STELLPLÄTZE

# Großeinkauf ohne Auto

**Der rot-rote Senat arbeitet zurzeit an einer neuen Stellplatzobergrenzenverordnung. Vor zwei Jahren war eine solche am Rat der Bürgermeister gescheitert. Auch am neuen Entwurf gibt es viel Kritik.**

Nach der neuen Stellplatzobergrenzenverordnung soll neuen Supermärkten künftig nur noch ein Stellplatz pro 75 Quadratmeter Verkaufsfläche zugesprochen werden. Neue Hotels dürfen für acht Betten einen Parkplatz beanspruchen, Krankenhäuser einen auf sechs Krankbetten. Restaurants sollen nur noch einem von 16 Gästen einen Parkplatz bieten. Der Senat will damit den Autoverkehr in der Innenstadt weiter einschränken und vor allem die Supermärkte zwin-

gen, sich in Wohngebieten anzusiedeln, wo sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind. Die FDP läuft Sturm gegen die Pläne und wirft dem Senat eine „einseitige, ideologische Verkehrsverdrängungs- und Vermeidungsstrategie“ vor. Tatsächlich besteht ein erheblicher Nachbesserungsbedarf. Nicht berücksichtigt in der Verordnung sind zum Beispiel Behindertenparkplätze. Ein Rückbau bestehender Parkplätze ist nicht vorgesehen. Der Bund für Umwelt- und Naturschutz ist der Meinung: „Wer parken will, soll zahlen.“ Der Berliner Mieterverein begrüßt in einer ersten Stellungnahme die Verordnung, empfiehlt jedoch auch Verpflichtungen für Ersatzmaßnahmen, wie mehr sichere Abstell-



Foto: Christian Muhrbeck

möglichkeiten für Fahrräder. In Lichtenberg existiert bereits ein Konzept, das den großflächigen Einzelhandel in die Zentren lenken soll. Verkehrspolitik ist auch Stadtentwicklungspolitik, aber eine Stellplatzobergrenzenverordnung ohne ein schlüssiges Gesamtverkehrskonzept ist zum Scheitern verurteilt.

*Rainer Bratfisch*

*Der Senat will mit seiner Stellplatzpolitik die Supermärkte zur Rückkehr in die Wohnquartiere bewegen*

# Die Schattenseiten des

## Wenn künstliche Beleuchtung belästigt und belastet



*Der Himmel über Berlin wird niemals dunkel*

Wer einmal den funkelnden Sternenhimmel in der Wüste oder einer ähnlich abgelegenen Weltgegend gesehen hat, wird dieses beeindruckende Erlebnis nie mehr vergessen. Hierzulande ist dies nur noch in wenigen, dünn besiedelten Regionen möglich. Die Hälfte der Europäer kann selbst in klaren Nächten nicht mehr die Milchstraße sehen. Grund dafür ist die zunehmende Lichtverschmutzung. Was bis vor ein paar Jahren allenfalls Hobby-Astronomen störte, wird allmählich zu einem ernstzunehmenden Problem.

Unter Lichtverschmutzung (auch Lichtsmog genannt) versteht man die Aufhellung des Nachthimmels durch künstliche Beleuchtungen, deren Licht in den unteren Schichten der Erdatmosphäre gestreut wird. Es geht dabei nicht um eine „Verschmutzung“ durch Licht als solches, sondern um die „Verunreinigung“ von natürlichem Licht durch künstliches Licht. Um durchschnittlich fünf Prozent nimmt die künstliche Beleuchtung in Deutschland jährlich zu. In einer Stadt, die niemals schläft, wird es auch nie richtig dunkel. Dafür sorgen Tausende von Straßenlaternen, Leuchtreklamen, Flutlicht-

anlagen und zunehmend auch Spielereien wie Lasershows und sogenannte Skybeamer. Wolfgang Meyer, seit über 50 Jahren Mitarbeiter in der Berliner Sternwarte am Insulaner in Steglitz, stellt die Veränderungen schon seit Längerem fest: „Früher konnten wir noch die Milchstraße

### Licht ist biologischer Taktgeber

sehen, seit etwa zehn, fünfzehn Jahren ist das nicht mehr möglich.“ In der Innenstadt könne man die Sternenbeobachtung ohnehin vergessen. Wer aus Berlin hinausfährt, kann

die riesige Lichtglocke, die über der nächtlichen Stadt hängt, gut erkennen.

Ein Zuviel an künstlichem Licht hat zudem verheerende ökologische Konsequenzen. Licht ist der wichtigste biologische Taktgeber für alle Lebewesen. Noch steht die Forschung hier ganz am Anfang. Als gesichert gilt die negative Auswirkung auf nachtaktive Tierarten oder auf Meeresschildkröten, deren Nachwuchs an einem hell beleuchte-



# Lichts



alle Fotos: Sabine Münch

ten Strand nicht den Weg ins Wasser findet. Auch Fische und Vögel sind lichtsensibel, Paarungsverhalten, Wanderungen sowie Aufzucht der Jungen werden durch den natürlichen Tag-Nacht-Rhythmus gesteuert. Künstliches Licht verlängert den Tag und kann dadurch einen längeren Sommer suggerieren, mit der Folge, dass sich der Vogelzug oder der Winterschlaf verschiebt. Die Tiere haben dann schlechtere Überlebenschancen. ▶



## Beleuchteter Wohlstand

**Beim interdisziplinären Forschungsverbund „Verlust der Nacht“ untersuchen Wissenschaftler erstmals gemeinsam die ökologischen, gesundheitlichen sowie kulturellen und sozioökonomischen Auswirkungen der Lichtverschmutzung. Das MieterMagazin sprach mit dem Projektleiter, dem Ökologen Dr. Franz Hölker vom Leibniz-Institut für Gewässerökologie und Binnenfischerei über erste Ergebnisse.**

**MieterMagazin:** Woran liegt es, dass der Himmel über Deutschland immer heller wird?

**Hölker:** Da spielt die zunehmende Verlagerung der ökonomischen und sozialen Aktivitäten in die Nacht eine große Rolle. Diese Abkehr vom natürlichen Tag-Nacht-Rhythmus ist gerade in den Großstädten ausgeprägt. Auf Satellitenbildern kann man zudem deutlich sehen, dass dort, wo die Wirtschaftsleistung sehr hoch ist, viel Licht eingesetzt wird. Künstliches Licht hat auch aus ästhetischen Gründen eine immer größere Bedeutung – im privaten Bereich, wo beispielsweise der Balkon oder Garten ausgeleuchtet wird, aber auch im Rahmen von Lichtspektakeln oder bei der Anstrahlung von historisch bedeutsamen Gebäuden. Mittlerweile gibt es ja eine Tendenz, dass selbst die kleinste Gemeinde ihren Kirchturm illuminiert.

**MieterMagazin:** Aber viele Leute finden das schön.

**Hölker:** Licht ist eben ambivalent. Auf der einen Seite wird es als positiv empfunden, es erhöht die Sicherheit und gilt als Zeichen von Modernität und Wohlstand. Aber die negativen Aspekte der Lichtverschmutzung werden immer gravierender. Ein Zuviel an künstlichem Licht irritiert Zugvögel und stört möglicherweise die Wanderungsbewegungen von Fischen. Jedes Jahr verenden während der Sommermonate Milliarden von Insekten an Straßenlaternen. Sie fehlen dann als Nahrungsgrundlage für Fische

und Vögel. Ganze Ökosysteme können so aus dem Gleichgewicht geraten. Es gibt auch Auswirkungen auf den menschlichen Organismus, Licht hemmt beispielsweise die Produktion des Hormons Melatonin, was Schlafstörungen, das Auftreten von Winterdepressionen und bösartigen Tumoren zumindest vermuten lässt. All diese Zusammenhänge wollen wir in den nächsten Jahren genauer erforschen und daraus konkrete Handlungsempfehlungen ableiten. Noch weiß man viel zu wenig darüber, wie sich verschiedene Beleuchtungssysteme auf Lebewesen auswirken.

**MieterMagazin:** Derzeit spielen solche Aspekte bei der Planung von Parks oder bei der privaten Weih-

nachtsbeleuchtung kaum eine Rolle. Sehen Sie Anzeichen für einen Bewusstseinswandel?

**Hölker:** Das Thema kommt allmählich an.

Viele Kommunen müssen sich jetzt Gedanken machen über die Umstellung ihrer alten Beleuchtungssysteme auf energieeffiziente Technologien. Allerdings ist dabei zu bedenken, dass das nunmehr verfügbare „billigere“ Licht nicht verstärkt eingesetzt und es so unterm Strich noch heller wird. Grundsätzlich sollte auch immer gefragt werden: Braucht man eine Beleuchtung wirklich? Muss sie die ganze Nacht an sein? Darüber hinaus gibt es innovative technische Lösungen, etwa Bewegungsmelder, zeitlich variable Dimmer oder auf lichtensible Tierarten abgestimmte Lichtspektren. Unsere Forschung soll dazu beitragen, die negativen Auswirkungen künstlicher Beleuchtung zu reduzieren, ohne die positiven Aspekte substanziell zu beeinträchtigen. *Interview: Birgit Leiß*



Werbeflächenschilder und Reklametafeln in der Stadt: Den grell leuchtenden Werbeflächen kann man sich nicht entziehen

- ▶ Aber auch der menschliche Organismus ist auf den Wechsel von Tag und Nacht gepolt. Wir brauchen die regelmäßige Abfolge von Hell und Dunkel, von Wachsein und Schlafen, um uns zu regenerieren. Eine Studie sieht einen Zusammenhang zwischen der Brustkrebshäufigkeit bei Frauen und der nächtlichen Helligkeit in ihrem Wohnumfeld. Störungen im Hormonhaushalt wurden in der Vergangenheit schon nachgewiesen.



Doch für viele Menschen gehört das Lichtermeer einfach zu einer Großstadt dazu. Bietet die glitzernde Skyline einer nächtlichen Metropole wie New York oder Hong Kong etwa keinen prachtvollen Anblick? Gefährdet

es nicht die Sicherheit, wenn man beispielsweise die Straßenbeleuchtung – eine der Hauptquellen für die Lichterglocken über den Städten – herunterfährt? Dr. Andreas Hänel von „Dark Sky“, einer Initiative gegen Lichtverschmutzung, kann diese Argumente nicht mehr hören: „Es geht uns ja nicht darum, überall das Licht auszuknippen, sondern um einen verantwortungsvollen Umgang damit.“ Vor allem auf die Lenkung des Lichts komme es an. Ein großer Teil des Lichtsmogs rührt von schlecht konstruierten oder ineffektiv installierten Lichtquellen. Besonders problematisch ist Licht, das nicht abwärts gerichtet ist, sondern nach oben in den Himmel strahlt. „Natürlich ist die Straßenbeleuchtung notwendig, aber es gibt jede Menge Möglichkeiten der Reduzierung, ohne dass die Verkehrssicherheit leidet“, betont Dr. Hänel. Das Licht müsse nur sinnvoll eingesetzt und dosiert werden.

Kulturgeschichtlich ist die negative Beurteilung von Nacht und Dunkelheit tief verwurzelt. Licht symbolisiert schon seit den Anfängen der Menschheit Wahrheit und Vernunft, dafür gibt es in Religion, Literatur und Philosophie zahlreiche Beispiele.

## Die Angst vor Dunkelheit ist archaisch

Mit der Einführung von Gaslaternen und elektrischem Licht gegen Ende des 19. Jahrhunderts konnte die Nacht speziell in den Großstädten zum Tag gemacht werden, wie die Wissenschaftler Axel Schwobe und Ute Hasenöhr schreiben: „Das elektrische Licht wurde geradezu zum Symbol der Moderne, von Fortschritt, Wohlstand und einer aufregenden, glitzernden Großstadtkultur, das in Deutschland insbesondere von der ‚Elektropolis‘ Berlin verkörpert wurde“ (nachzulesen unter [www.verlustdernacht.de](http://www.verlustdernacht.de)).

Um die urbane Modernität bewusst in Szene zu setzen, fand beispielsweise 1928 in Berlin die Werbewoche „Berlin im Licht“ statt. Dunkelheit wurde mehr und mehr mit ländlicher Rückständigkeit assoziiert, so Schwobe und Hasenöhr, die dem



interdisziplinären Forschungsverbund „Verlust der Nacht“ angehören. Dies wurde noch verstärkt, weil die Abwesenheit elektrischer Beleuchtung von den Menschen zunehmend mit solch bedrohlichen Erscheinungen wie Krieg (Verdunkelung), Chaos (Stromausfälle) und Not (Energieknappheit) in Verbindung gebracht wurde.

## Recht – erhellend

Können sich Mieter gegen aufdringliche Leuchtreklame wehren? Darf man sogar die Miete mindern, wenn eine riesige Werbetafel ins Schlafzimmer leuchtet? Die Gerichte sehen das unterschiedlich. Das Landgericht Berlin befand vor einigen Jahren, dass der durch Leuchtreklame verursachte Lichteinfall in eine Wohnung keinen Beschaffenheitsmangel darstellt und somit auch nicht zur Minderung berechtigt (LG Berlin vom 19. Dezember 2003 – 64 S 353/03 –). In einer Großstadt, so das Gericht, könne man nicht davon ausgehen, dass während der Nachtstunden absolute Dunkelheit herrscht. Zudem sei es dem Mieter zumutbar, durch Jalousien, Fenstervorhänge oder ähnliches den störenden Lichteinfall zu dämpfen. Eine andere Auffassung vertreten mehrere Erstinstanzgerichte. So urteilte das Amtsgericht Neukölln, dass der Mieter vom Vermieter die Beseitigung einer nach Vertragsabschluss installierten störenden Leuchtreklame verlangen





Wirkung, zum Schutz der Wohnräume vor störender Beleuchtungsstärke, zum Schutz der Bevölkerung vor Blendung, zum Schutz der astronomischen Beobachtungen vor der Himmelsaufhellung und zur Minderung des Stromverbrauches“ eingeführt hat. Einige Länder wie Chile oder auch die spanische Insel La Palma haben bestimmte Zonen unter Schutz gestellt – hauptsächlich die Standorte ihrer Observatorien – und in Frankreich wird derzeit über ein Gesetz gegen Leuchtreklame diskutiert.

Deutschland dagegen hat gerade erst angefangen, sich mit dem Problem zu beschäftigen. Als Modellstadt gilt Augsburg, allerdings ist die eigentliche Motivation dort das Energiesparen. Durch die Umrüstung auf Natriumdampflampen, die mit Dimmern ausgestattet sind, spart die Kommune jährlich rund 250 000 Euro. Gleichzeitig wird aber auch die Lichtverschmutzung reduziert.

Auch in Berlin kommt man an dem Thema nicht mehr vorbei. So hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unlängst einen Lichtbeirat eingerichtet. Dort wird zurzeit ein Konzept erarbeitet, wie mit der öffentlichen Beleuchtung, aber auch mit der zunehmenden Flut an Neonreklametafeln und anderen Lichtemittierenden umgegangen werden

Heutzutage ist Licht allzeit verfügbar, die „24-Stunden-Gesellschaft“ will bis spät in die Nacht shoppen, Pizza essen oder ins Fitnessstudio gehen. Ein Bewusstsein über die Schattenseiten der Rundumbeleuchtung ist praktisch nicht vorhanden. Anders in Slowenien, das bereits 2007 ein umfassendes Gesetz „zum Schutz der Natur vor schädlicher



*Die 24-Stunden-Gesellschaft will jederzeit essen, einkaufen, Sport treiben können*

kann, auch wenn die Wohnung in einer Geschäftsstraße liegt (AG Neukölln vom 1. Februar 1983 – 11 C 483/82 –, MM 1983, 14). Ob der Vermieter die Leuchtreklame betreibt oder nicht, spielt keine Rolle. Eine beleuchtete Reklametafel, die den Mieter stört, sei ab 23 Uhr abzustellen, entschied auch das Amtsgericht Wuppertal (AG Wuppertal vom 17. März 1983 – 34 C 331/92 –). Zu einiger Berühmtheit brachte es der Nachbarschaftsstreit um eine 40-Watt-Außenleuchte in Wiesbaden. Der Kläger, der sich von dieser dauerhaft ins Schlafzimmer scheinenden Außenbeleuchtung seines Nachbarn genervt fühlte, traf auf verständnisvolle Richter (LG Wiesbaden vom 19. Dezember 2001 – 10 S 46/01 –). Diese entschieden, dass er gegenüber seinem Nachbarn einen Unterlassungsanspruch hat. Es könne auch nicht von ihm verlangt werden, die Lichteinwirkungen durch Rollladenbetrieb oder das Anbringen von Gardinen auf das zumutbare Maß abzusenken. Insgesamt gibt es zu dem Thema nur wenig Rechtsprechung. Die

neueste Technik, etwa Laserleuchten, ist dabei noch gar nicht berücksichtigt. Dennoch dürfte es in der Großstadt schwierig sein, rechtliche Ansprüche gegen blinkende Leuchtreklamen, überdimensionierte Weihnachtsdekorationen oder grelle Werbetafeln durchzusetzen. Die Grenze der Zumutbarkeit ist allerdings erreicht, wenn gesundheitliche Beeinträchtigungen vorliegen, etwa Schlafstörungen.

Unabhängig vom mietrechtlichen Vorgehen kann man sich bei störendem Licht, das von gewerblichen Anlagen ausgeht, auch an das bezirkliche Umweltamt wenden. Nach der Berliner Bauordnung ist für Himmelsstrahler oder Skybeamer eine Genehmigung erforderlich, das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme ist zu beachten.  
b/



*In einer Großstadt wie Berlin darf man keine absolute Dunkelheit erwarten – so das Landgericht Berlin*

soll. Es soll um Fragen gehen wie: Wie viel Licht braucht die Stadt? Macht es Sinn, Gebäude anzustrahlen? Ergebnisse sollen demnächst der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Fest steht, dass das Thema kontrovers betrachtet wird. Insbesondere der Sicherheitsaspekt wird häufig ins Feld geführt. Für dunkle, schlecht beleuchtete Grünanlagen oder Passagen haben viele kein Verständnis. So handelte sich der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg den Unmut vieler Anwohner ein, weil bei der Umgestaltung des Görlitzer Parks zwar auf dem Hauptweg Lampen aufgestellt werden sollen, diese aber ab 22 Uhr ausgeschaltet werden. Für die Begründung, wonach der Rückzugsraum von Tieren geschützt werden muss, fing sich der Bezirk viel Ärger ein. Doch ob mehr Beleuch-

Die Grenze zwischen künstlich und künstlerisch zieht auch in Lichtfragen jeder anders: O<sub>2</sub>-Halle in Friedrichshain (rechts), Illuminationen im Rahmen des „Festival of Lights“ (unten)



geschätzt wird. Spektakel wie das alljährliche „Festival of Lights“ in Berlin, angeleuchtete Sehenswürdigkeiten oder Skybeamer, mit denen Diskotheken tanzende Lichtkegel in den Nachthimmel projizieren, treffen den Nerv von Berlinitouristen und gleichermaßen vielen Berlinern. Wer will da an Energieverschwendung oder Lichtverschmutzung denken?

## Die Kritik wächst

Mittlerweile geht die ästhetische Nutzung des Lichts so weit, dass selbst die Fassaden normaler Miethäuser illuminiert werden. Ob die Bewohner dieser Häuser das auch attraktiv finden, ist fraglich – vermutlich würden sie auf die Erleuchtung ihrer Schlafzimmer lieber verzichten.

Auch von den riesigen Reklameleuchttafeln fühlen sich immer mehr Anwohner gestört. So gab es vor einigen Jahren heftigen Protest wegen einer gigantischen Werbetafel der O<sub>2</sub>-Halle am Ostbahnhof. Den Mietern der angrenzenden Wohnhäuser flimmerte die Werbung Tag und Nacht in die Wohnung. Mehrere Messungen ergaben eine deutliche Überschreitung der Lichtimmissionswerte, die für gewerbliche Anlagen gelten. Der Hallenbetreiber „Anschutz Entertainment Group“ musste daraufhin die Lichtstärke deutlich herunterfahren. „Seitdem hatten wir keine Anwohnerbeschwerden mehr“, so Bezirksbürgermeister Franz Schulz. Auch bei der Initiative „Dark Sky“ melden sich immer häufiger Bürger, die sich von Lasershows oder Sky-

beamern gestört fühlen. „Als wir uns 1994 gegründet haben, wurden wir belächelt, mittlerweile wird das ernst genommen“, meint Dr. Hänel. Nicht zuletzt könnte die Debatte um Energieeffizienz das Problembewusstsein in Sachen Umgang mit Licht und Beleuchtung schärfen. Die Kommunen wenden jährlich mehr als 4 Milliarden Kilowattstunden Energie zur Beleuchtung von Straßen und öffentlichen Plätzen auf. Weltweit verursacht die Beleuchtung rund ein Viertel des gesamten Energieverbrauchs mit den entsprechenden Umweltfolgen. Gegenwärtig müssen in vielen Kommunen aufgrund von EU-Vorgaben ohnehin die Beleuchtungskonzepte überdacht werden. Neue Systeme wie LED-Lampen lösen die Glühbirne allmählich ab – für die Reduzierung der Lichtverschmutzung könnte dies eine echte Chance sein.

*Birgit Leiß*

➔ *Forschungsverbund „Verlust der Nacht“ c/o Leibniz-Institut für Gewässerökologie und Binnenfischerei Müggelseedamm 301, 12587 Berlin Projektleiter PD Dr. Franz Hölker ☎ 64 181 665 E-Mail: [hoelker@igb-berlin.de](mailto:hoelker@igb-berlin.de)*

➔ *[www.verlustdernacht.de](http://www.verlustdernacht.de) mit zahlreichen Links zu Publikationen und Initiativen, guter Überblick über den aktuellen Forschungsstand [www.lichtverschmutzung.de](http://www.lichtverschmutzung.de) Website der bundesweiten Initiative „Dark Sky“*



tung tatsächlich Straftaten verhindert oder ob diese nur eine gefühlte Sicherheit hervorbringt, ist umstritten. Auch diesen Aspekt wollen die Wissenschaftler vom interdisziplinären Forschungsprojekt genauer untersuchen. Kunstlicht – oder kunstvoll eingesetztes Licht – ist aber auch eine Attraktion, die von vielen Menschen

## GAS

## Der freie Markt hat eine lange Leitung

Der Gasmarkt ist nur schwer zu durchschauen. 1998 wurde er zwar ebenso liberalisiert wie der Strommarkt, doch der Wettbewerb kommt erst jetzt langsam in Schwung.

Auch Jahre nach ► der Gasmarktliberalisierung werden neue Anbieter abgeblockt

➔ Gasanbietervergleich zum Beispiel unter: [www.verivox.de](http://www.verivox.de), [www.tarifvergleich.de](http://www.tarifvergleich.de), [www.check24.de](http://www.check24.de) oder [www.toptarif.de](http://www.toptarif.de).

➔ Hinweise zum Wechsel des Gasanbieters von der Bundesnetzagentur unter: [www.bundesnetzagentur.de](http://www.bundesnetzagentur.de), → Verbraucher, → Verbraucherservice Elektrizität/ Gas, → Wechsel des Strom- und Gaslieferanten

Wo ein Wille ist, ist nicht immer auch ein Weg: Wer seinen Gasversorger wechseln wollte, suchte lange vergeblich nach Alternativen. Denn neue Anbieter wurden von den altingesessenen Netzbetreibern wirkungsvoll ausgebremst und mussten oftmals kapitulieren vor einem dichten Geflecht aus langfristigen Lieferverträgen, ausgebuchten Netzkapazitäten und abgeschotteten Marktgebieten.

Erst sieben Jahre nach der Liberalisierung des Energiemarktes wurde mit der Bundesnetzagentur im Jahr 2005 überhaupt eine Regulierungsbehörde geschaffen. Ihre Aufgabe: überprüfen, ob die Gaswirtschaft neuen Anbietern einen Zugang zu den Gasnetzen ermöglicht. Doch die Hürden für neue Wettbewerber blieben bestehen. „Die Ferngasnetzbetreiber haben Deutschland willkürlich in 19 Marktgebiete aufgeteilt“, erklärt Kerstin Rippel, Sprecherin des Bundesverbands Neuer Energieanbieter (bne). Innerhalb der Marktgebiete dürfen sich Gaslieferanten frei bewegen. Neue Versorger stießen durch die Vielzahl der Marktgebiete jedoch permanent an Netzgrenzen und konnten ihr Gas deshalb nur in ei-

noch sechs Marktgebiete. Doch eine spürbare Belebung des Gasmarktes und mehr bundesweite Angebote verspricht erst die im September 2010 novellierte Gasnetzzugangsverordnung (GasNZV): Mit ihr wurde zum 1. April 2011 die Zahl der Marktgebiete auf drei reduziert, ab dem 1. August 2013 dürfen es sogar nur noch zwei sein (§ 21 GasNZV). Zudem müssen künftig die Kapazitäten der deutschen Gasnetze diskriminierungsfrei versteigert werden. Damit kippt eine weitere wesentliche Hürde für neue Wettbewerber, die teilweise keine Kapazitäten im Netz

### Neuen Lieferanten bleibt weiter das Nachsehen

erwerben konnten, weil diese bereits langfristig von angestammten Versorgern ausgebucht waren. „Die novellierte Verordnung ist ein großer Schritt nach vorne“, so Rippel. Doch es fehle eine Übergangsregelung. „Dadurch gelten die neuen Regelungen erst für neue Verträge und die alten, oft auf 20 Jahre geschlossenen Kapazitätsverträge behalten ihre Geltung.“ Neuen Gaslieferanten bleibe der Zugang zu Kapazitäten also de facto weiterhin verwehrt.

Hinzu kommt, dass auf der kleinteiligeren Ebene der Verteilnetze laut Monitoringbericht der Bundesnetzagentur von 2010 heute noch immer 633 meist kommunale Gasnetzbetreiber agieren. Sie sorgen dafür, dass das Gas bis zu den Kunden kommt.

Neue Marktteilnehmer müssen mit jedem einzelnen von ihnen einen Lieferantenrahmenvertrag abschließen – ein enormer Aufwand. „Und nach wie vor sind von den 633 Verteilnetzbetreibern lediglich 167 rechtlich entflochten – trennen also den Betrieb des Gasnetzes korrekt vom Gasvertrieb“, so Rippel. Es sei zu befürchten, dass die übrigen den eige-



Foto: ABC Enterprises

nen Vertrieb gegenüber Fremdanbietern bevorzugten.

Und doch wird die Liberalisierung des Gasmarktes greifbarer. So müssen sich die Netzbetreiber beim Wechsel des Gaslieferanten seit August 2008 an standardisierte Geschäftsprozesse beim Lieferantenwechsel halten. Inzwischen agieren 251 Anbieter auf dem deutschen Gasmarkt. „17 von ihnen bieten bundesweit Gas an“, sagt Uwe Paschert von der „ene't Energieberatung und -dienstleistung GmbH“. Darunter sind auch solche, die anteilig Biogas oder einen Klimatarif im Angebot haben. Nach Angaben von Verivox können Verbraucher mittlerweile im Schnitt zwischen 31 Gasversorgern pro Postleitzahlengebiet wählen – in Berlin sogar zwischen mehr als 40. Im Jahr 2009 gab es dagegen nur durchschnittlich acht pro Postleitzahlengebiet.

Die jährliche Ersparnis gegenüber etablierten Versorgern kann sich auf mehrere Hundert Euro belaufen. Dass diese preislich da nicht mithalten können oder wollen, liegt nach einem Gutachten des Energiewirtschaftlers Gunnar Harms auch daran, dass sie den für sie attraktiveren Großkunden das Gas zu besonders günstigen, Haushaltskunden dagegen zum Ausgleich zu höheren Preisen verkaufen. Das müssen Verbraucher nun nicht mehr hinnehmen: Sie können den Anbieter wechseln.

Kristina Simons

### Sonderkündigungsrecht bei Preiserhöhung

Nach einer Preiserhöhung haben Verbraucher, auch bei anderslautenden Geschäftsbedingungen, ein Sonderkündigungsrecht. Das hat der Bundesgerichtshof im Februar 2011 bestätigt (BGH vom 9. Februar 2011 – VIII ZR 295/09). Wer den Gasanbieter wechselt, sollte von Verträgen mit einer Laufzeit von über einem Jahr ebenso Abstand nehmen wie von Vorauszahlungen und vorher festgelegten Bezugsmengen. ks

nem sehr begrenzten Radius und schon gar nicht bundesweit anbieten.

Seit Oktober 2009 gibt es aufgrund von Kooperationen zwischen den Fernleitungsnetzbetreibern zwar nur

## WLAN-NUTZUNG

## Mit dem Nachbarn ins Netz?

**Der Zettel an der Pinnwand im Hausflur klingt verlockend – und nach freundlicher Nachbarschaft: „Wer möchte seinen WLAN-Anschluss und die Kosten dafür mit mir teilen?“ Ein Ansinnen, auf das man in Mehrfamilienhäusern gar nicht so selten trifft. Doch Vorsicht: Das gemeinsame Nutzen eines drahtlosen Internetzugangs („WLAN“) birgt erhebliche Risiken.**

Handelsübliche Router schicken ihre Signale nicht nur von einem Zimmer ins andere. Sie dringen – wenn nicht abschirmende Wandkonstruktionen den Weg versperren – über weite Strecken und mehrere Etagen und können – abhängig von der Datenübertragungsrate – durchaus viele andere potenzielle Nutzer erreichen.

breitet. „Zu mir kommen Menschen, die legen entsetzt dicke anwaltliche Schreiben auf den Tisch und sind sich doch keiner Schuld bewusst“, sagt der Jurist Jan Wilschke. Die Anschuldigungen kommen von Kanzleien, die urheberrechtliche Streitigkeiten im Auftrag der Musikindustrie führen. Mit richterlichen Beschlüssen haben sie sich Zugang zu den persönlichen Daten hinter einer IP-Adresse verschafft. Nun verlangen sie eine Unterlassungserklärung, Schadensersatz und die Begleichung der Anwaltshonorare. Bei Streitwerten von mehreren zehntausend Euro kommen auf die Betroffenen oft Forderungen in vierstelliger Höhe zu.

Wie schwierig es ist, sich dagegen zu wehren, zeigt ein Fall, der am 12. Mai vorigen Jahres beim BGH entschieden wurde (Aktenzeichen 1 ZR 121/08). Der Beschuldigte war im Urlaub gewesen und in dieser Zeit hatte jemand über seinen drahtlosen Internetanschluss Musik heruntergeladen und weiterverbreitet. „Der Inhaber eines WLAN-Anschlusses, der es unterlässt, die im Kaufzeitpunkt

des WLAN-Routers marktüblichen Sicherungen ihrem Zweck entsprechend anzuwenden“, urteilten die Richter des BGH, „haftet als Störer auf Unterlassung, wenn Dritte diesen Anschluss missbräuchlich nutzen...“ Der Angeklagte musste zwar letztlich keinen Schadenersatz leisten, aber eine Unterlassungserklärung abgeben – und die anwaltlichen Kosten tragen.

„Es kann aber viel schlimmer kommen“, weiß Hanns-Wilhelm Heibey, Informatiker und stellvertretender Berliner Datenschutzbeauftragter. „Wenn jemand über WLAN Gewaltvideos oder kinderpornographische Inhalte aus dem Netz holt und damit eine Straftat begeht, steht der Staatsanwalt vor der Tür des Anschlussinhabers!“

### Achtung vor Datenklau und Ausspähung

Der Datenschützer wie der Jurist warnen daher dringend vor einer gemeinsamen WLAN-Nutzung unter Nachbarn. Was nämlich auch beachtet werden will: Es kann technisch geschickten „Mitsurfern“ durchaus gelingen, fremden Datenverkehr „mitzulesen“, Online-Aktivitäten zu verfolgen und Passwörter und Benutzernamen herauszufinden. Auch das kann zu einem wirtschaftlichen Schaden führen, der in keinem Verhältnis zu den paar Euro steht, die man durch die gemeinsame Nutzung eines WLAN-Zugangs spart.

*Rosemarie Mieder*

### Schlüssel muss sein

Die meisten WLAN-Router erfordern ein Zugangspasswort. Dies ist voreingestellt und sollte bei der Erstbetriebnahme unbedingt geändert werden. WLAN-Zugänge sollten unbedingt verschlüsselt werden. Eine WEP-Verschlüsselung gilt heute nicht mehr als der aktuelle Stand der Technik – zu leicht kann sie geknackt werden. Es sollte immer eine WPA oder eine WPA2-Verschlüsselung eingestellt werden. Wer damit überfordert ist, sollte sich technischen Rat und Hilfe holen.

*rm*

Was die dann allerdings im Internet suchen, herunterladen oder auch bestellen, davon hat der Inhaber eines Anschlusses in der Regel keine Ahnung. „Das Risiko der gemeinsamen Nutzung eines drahtlosen Internetanschlusses würde ich als WLAN-Betreiber nicht eingehen“, warnt der Jurist Jan Wilschke, Leiter einer Beratungsstelle der Verbraucherzentrale Brandenburg.

Wer seinen Anschluss beispielsweise mit Nachbarn teilt, trägt das Risiko eines Missbrauchs, weil alle Netzteilnehmer unter seiner IP-Adresse surfen. Die IP-Adresse ist eine Kennung, die ihn mit Namen und Adresse beim Provider registriert und unter der er haftbar gemacht werden kann. Das ist zum Beispiel häufig dann der Fall, wenn ein Mitnutzer des Internetzugangs unerlaubt Musik herunterlädt und diese dann etwa über eine Tauschbörse an andere weiterver-

Wer den Nachbarn „mitsurfen“ lässt, geht ein Risiko ein



Foto: Sabine Münch



Foto: Christian Muhrbeck

Die Nähe einer Autobahn hat auf den Erhaltungszustand der Häuser einen negativen Einfluss

## TOPOS-STUDIE ZUM WOHNEN IN AUTOBAHNNÄHE

### Arm in der ersten Reihe

Das Stadtplanungsbüro Topos präsentierte unlängst eine Studie über Auswirkungen innerstädtischer Autobahnen auf die Sozialstruktur angrenzender Wohngebiete. Die repräsentativen Untersuchungen in Berlin und Essen zeigen, dass Haushalte umso ärmer sind, je näher sie an der Stadtautobahn wohnen.

Stadtautobahnen sollen den innerstädtischen Verkehr entlasten und entfernte Stadtquartiere schnell miteinander verbinden. Das ist für viele

sich in erster Linie in den Einkommensverhältnissen der dort Lebenden wieder.

Laut Topos-Studie, die das Wohngebiet entlang der A 100 am Bundesplatz in Berlin unter die Lupe genommen hat, haben Rentner, die an Autobahnen wohnen, niedrigere Renten und Berufstätige weniger Einkommen. Dazu verglich das Planungsbüro die Sozialdaten der Bewohner direkt an der Autobahn („erste Reihe“) mit denen, die weiter dahinter, also in der „zweiten Reihe“ wohnen.

Dabei zeigte sich, dass Haushalte, die unmittelbar an der Autobahn wohnen, etwa 25 Prozent weniger Einkommen haben als jene in der „zweiten Reihe“. Ein Viertel der Haushalte verfügt dort nur über 900 bis 1500 Euro monatlich. Der Anteil der Arbeitslosigkeit ist in der „ersten Reihe“ um 60 Prozent höher. „Die Ergebnisse der Topos-Studie bestätigen unsere Vermutung, dass

von Belastungen des großstädtischen Lebens besonders die Haushalte mit geringerem Einkommen betroffen sind. Ähnliche Probleme wie beim Autobahnlärm stellen wir auch im Umfeld von Start- und Landebahnen der Flughäfen fest“, sagt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Er fordert dringend einen besseren Lärmschutz. Dazu zählt er die Bereitstellung öffentlicher Fördermittel für den Fensteraustausch und die Errichtung von Schallschutzwänden. Aber auch an die Ausweitung von Tempobeschränkungen sei zu denken.

Als weitere Auswirkung wurde beobachtet, dass Wohngebäude einen umso schlechteren Erhaltungszustand aufweisen, je näher sie an der Autobahn liegen. Und dabei – auch das geht aus den Untersuchungen hervor – sind die Mieten noch nicht einmal besonders niedrig, sondern entsprechen knapp dem Mietspiegelmittelwert. Das führt dazu, dass mit zunehmender Nähe zur Autobahn sich auch der Leerstand erhöht. Parallel dazu untersuchte Topos die Sozialstruktur der Haushalte an Hauptverkehrsstraßen in Prenzlauer Berg und in Moabit. Die Auswertung der Daten zeigt, dass Bewohner, die direkt an den Hauptverkehrsstraßen leben, verglichen mit jenen im gesamten Ortsteil ebenfalls deutlich ärmer sind. So ist das Einkommen

### Stadtstraßen immerhin besser als Autobahnen

Im Vergleichsgebiet Moabit West ist erkennbar, dass die unmittelbar an der Beusselstraße lebende Bevölkerung im Vergleich zum gesamten betrachteten Quartier deutlich ärmer ist. Allerdings sind die negativen Auswirkungen von viel befahrenen Stadtstraßen schwächer als die der Stadtautobahnen. Stadtstraßen haben stets auch eine Reihe von positiven Effekten auf das Leben der Anwohner. Sie sind gleichzeitig ein Ort des sozialen Lebens im Quartier, bieten Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

bk

Bürger ein großer Vorteil. Jene aber, die am wenigsten am Verkehr teilnehmen, da sie sich kein Auto leisten können, gehören zu den Verlierern. Denn Stadtautobahnen führen zu einer sozialen Abwertung der angrenzenden Wohngebiete. Das spiegelt

### Berliner Ergebnisse bestätigt

gut zehn Prozent geringer, die Arbeitslosenquote liegt um 35 Prozent höher und die Armutsquote ist um gut 45 Prozent höher. Autos besitzen 24 Prozent weniger Menschen als in den dahinter liegenden, weniger verkehrsbelasteten Wohngebieten.

Das Planungsbüro Topos untersuchte in der Studie auch Wohnungen an der Autobahn 40 und an Hauptverkehrsstraßen der Stadt Essen. Die sich daraus ergebenden Schlussfolgerungen bestätigen die Ergebnisse aus Berlin: Stadtautobahnen sowie viel befahrene Verkehrsadern haben einen negativen Einfluss auf die angrenzenden Wohngebiete.

Bettina Karl

25 JAHRE ERNST-THÄLMANN-PARK

# Platten-Fels in der Caffè-Latte-Brandung

Rentner ► ziehen in kleinere Wohnungen und machen Platz für Familien

Die Plattenbau-Wohnsiedlung Ernst-Thälmann-Park wird 25 Jahre alt. Während rundherum der ganze Ortsteil Prenzlauer Berg auf den Kopf gestellt wurde, sieht die Wohnanlage Ernst-Thälmann-Park fast unverändert aus. Dabei hat sich in dem städtebaulichen Fremdkörper eine soziale Mischung erhalten, die es am Kollwitzplatz oder im Bötzowviertel vor 25 Jahren auch gab, heute aber dort verschwunden ist.



alle Fotos: Christian Muhrbeck

Der Termin war mit Bedacht gewählt: Am 15. April 1986, dem Vorabend von Ernst Thälmanns 100. Geburtstag, enthüllte DDR-Staats-

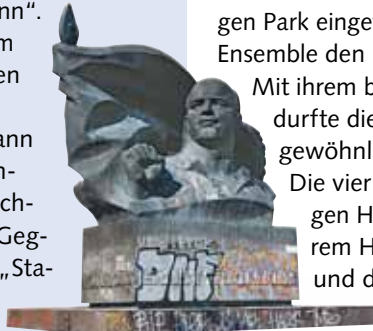
chef Erich Honecker das monumentale Denkmal des Arbeiterführers und übergab das Wohngebiet und die Grünanlagen feierlich an die neuen Bewohner. In dreijähriger Bauzeit entstanden auf dem Gelände eines ehemaligen Gaswerks mitten in Prenzlauer Berg 1336 Wohnungen in Plattenbauweise. In die Wohngebäude wurden Läden und Gaststätten integriert. Daneben entstanden eine Schule, eine Kita, eine Sporthalle, eine Schwimmhalle und das Zeiss-Planetarium. Vier Gebäude des alten Gaswerks wurden erhalten und für kulturelle Zwecke umgebaut. Das alles wurde in einen großzügigen Park eingefügt, der dem ganzen Ensemble den Namen gab.

ckelt worden. Die übrigen achtgeschossigen Wohngebäude sind zwar in Form des üblichen Plattenbau-Typs WBS 70 errichtet worden, viele Wohnungen haben aber verglaste Loggien, die an zwei Stellen auch um die Gebäudeecken herumgezogen sind. Dazu gibt es in der obersten Etage vier Maisonette-Wohnungen, die einen verglasten Atelierraum im neunten Geschoss aufweisen und so die strenge Dachkante auflockern.

## Thälmann bleibt

Das Ernst-Thälmann-Denkmal – eine überdimensionale Büste mit erhobener Faust vor einer wehenden Fahne – schuf auf Wunsch des SED-Politbüros der sowjetische Bildhauer Lew Kerbel, der auch Urheber der Lenin-Statue auf dem Leninplatz (heute Platz der Vereinten Nationen) war. Das 14 Meter hohe und 15 Meter breite Bronzedenkmal besteht aus 200 Einzelteilen und wiegt 50 Tonnen. Nicht wenige Leute glaubten in den Gesichtszügen Ähnlichkeiten mit Lenin zu erkennen und verspotteten das Denkmal als „Lehmann“. Nach der Wende blieb die Diskussion um das Thälmann-Denkmal und den Namen der Wohnanlage nicht aus. Der Hamburger Transportarbeiter Ernst Thälmann (1886 bis 1944) war ab 1925 Vorsitzender der Kommunistischen Partei Deutschlands (KPD). Er war ein konsequenter Gegner der Nazis, stand aber auch für die „Stalinisierung“ der KPD. 1933 wurde er von der Gestapo verhaftet und nach elfjähriger Haft im KZ Buchenwald ermordet. In der DDR wurde „Teddy“ Thälmann nahezu kultisch verehrt. Zwei zum Denkmal gehörende Bronzetafeln mit Texten von Ernst Thälmann und Erich Honecker wurden gleich nach der Wende abgebaut. Eine Kommission des Senats empfahl 1993 den Abriss der Statue, und auch die Bezirksverordneten von Prenzlauer Berg beschlossen, den Bronzekoloss zu entfernen. Doch wenig später drehte sich der Wind. Das Landesdenkmalamt stellte das Monument 1995 unter Denkmalschutz.

1996 scheiterte die Bezirks-CDU mit dem Antrag, den Ernst-Thälmann-Park in „Kulturpark“ umzubenennen. Bei einer anschließenden Bürgerbefragung sprach sich eine breite Mehrheit für die Beibehaltung des Namens aus.



Mit ihrem bedeutenden Namen durfte die Wohnanlage keine gewöhnliche Siedlung sein. Die vier 12- bis 18-geschossigen Hochhäuser sind mit ihrem H-förmigen Grundriss und den dreieckigen Balkonen neu entwi-

## An der Gasanstalt entzündete sich der Protest

Über 100 Jahre lang hatte an dieser Stelle das größte Berliner Gaswerk seine Umgebung mit Abgasen, Staub und Ruß verschmutzt. Als die IV. Städtische Gasanstalt im Jahr 1872 an der Danziger und Greifswalder Straße gebaut wurde, lag sie noch „janz weit draußen“. In den kommenden drei Jahrzehnten schob sich die gründerzeitliche Bebauung jedoch bis an die Gaskokerei heran. Mit seinen Rauchgasemissionen war das Werk nicht nur ein Ärgernis für die Anwohner, sondern auch ein echtes städtebauliches Hindernis: Die Gebiete

In der DDR hatte „Teddy“ Kult-Status



östlich des Werks blieben lange ungebaut, weil man in der Hauptwindrichtung der Schornsteine niemanden wohnen lassen konnte. Schon seit den 1930er Jahren gab es Forderungen, das Gaswerk stillzulegen, doch erst 1981, mit der Umstellung auf die Erdgasversorgung, wurde die Gasanstalt tatsächlich geschlossen. Dass für den Bau der neuen Wohnanlage auch die riesigen Gasometer abgerissen werden sollten, war jedoch nicht im Sinne der Bürger. Die drei backsteinernen Rundbauten an der Ringbahn, die den Krieg überstanden hatten, waren zu Wahrzeichen des Bezirks geworden. Gegen die geplante Sprengung formierte sich eine bis dahin ungekannte Protestbewegung: Denkmalschützer intervenierten, aufgebrachte Bürger klebten Plakate, verteilten Flugblätter und organisierten Versammlungen. Auch wenn der Protest letztlich erfolglos blieb – 1984 wurden die Gasometer gesprengt – war er doch ein Auftakt für eine selbstbewusste Oppositionsbewegung, die sich fortan in Prenzlauer Berg nicht mehr alles vorschreiben lassen wollte. Ein Jahr nach der Fertigstellung zog der Generaldirektor der Baudirektion Berlin, Ehrhardt Gißke, der auch für den Entwurf des Ernst-Thälmann-Parks verantwortlich war, in der Zeitschrift „Architektur der DDR“ die freudige Bilanz, „dass die Gesamtanlage sofort von der Bevölkerung als zu ‚ihrer Stadt‘ gehörig anerkannt und angenommen wurde“. Doch der Vorzeige-Neubaukomplex blieb ein Fremdkörper im heruntergekommenen Stadtteil Prenzlauer Berg – zu krass war der Gegensatz zwischen der geordneten sozialistischen Muster-Siedlung und der unübersichtlichen Hinterhof- und Außenklo-Welt, in der viele Unan-

gepasste ihre Nischen gefunden hatten. Nach 25 Jahren sind die Wohngebäude äußerlich beinahe unverändert. Lediglich der rund 200 Wohnungen umfassende Block der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum an der Lilli-Henoch-Straße wurde mit Pastelltönen farblich aufgehübscht. Der große Rest der Siedlung gehört der Wohnungsbaugesellschaft Gewobag, die im Inneren die Aufzüge, die Versorgungsstränge und die Lüftungsanlagen saniert hat.

### Ein Viertel der Bewohner sind Erstmieter

Der Ernst-Thälmann-Park ist heute ein sozialer Stabilitätsanker, während der Rest des Stadtteils völlig umgekrempelt wurde. Über 40 Prozent der Einwohner leben schon zehn Jahre oder länger in der Wohnanlage. In den umliegenden Altbauvierteln sind hingegen weniger als 30 Prozent der Bewohner schon so lange vor Ort. Ein Viertel der Gewobag-Mieter im Ernst-Thälmann-Park ist sogar noch Erstmieter. Nach Angaben der Gewobag gibt es pro Jahr bei etwa acht Prozent ihrer 1130 Wohnungen einen Mieterwechsel. „Die Bedürfnisse der Erstmieter haben sich teilweise verändert. Unsere älteren Mieter ziehen oft in kleinere Wohnungen innerhalb des Objektes um und in die großen Wohnungen ziehen junge Familien ein“, erklärt Stefan Fellechner von der Gewobag. Die Mieterstruktur nennt er „bunt gemischt aus Jung und Alt, Rentnern, Beamten, Arbeitslosen und Erwerbstätigen“. Die Nettokaltmiete der Gewobag-Wohnungen liegt im Durchschnitt bei 4,94 Euro pro Quadratmeter. Ein größerer Wandel betraf das Gewerbe. Die einstigen Verkaufsstellen

für Lebensmittel, Obst und Gemüse sowie Fleisch und Molkereiwaren werden heute von einem Imbiss, einer Kita und einem Architektenbüro genutzt. Im früheren Laden für Haushaltschemie befinden sich jetzt Arztpraxen und in der ehemaligen Buchhandlung werden Damenkleider geschneidert. Von den drei gastronomischen Einrichtungen hält immerhin noch die Gaststätte „Zur alten Gaslaterne“ die Stellung im Erd-



*Der Park hat dem Ensemble seinen Namen gegeben*

geschoss des Hochhauses Lilli-Henoch-Straße 19. Das neue, bürgerliche Ambiente rückt jedoch näher: In direkter Nachbarschaft wird gerade die Luxuswohnanlage „Prenzlauer Bogen“ gebaut. Aber noch sind die Wege im Thälmann-Park keine Laufstege, und 500-Euro-Designer-Kinderwagen verirren sich nur selten hierher. Dafür gibt es hier noch echte Rentner, die keine Touristen sind. Der Ernst-Thälmann-Park ist ein Überbleibsel des früheren Prenzlauer Bergs, obwohl er eigentlich nie richtig dazugehörte. *Jens Sethmann*

*Die Thälmann-Siedlung fremdelt in Prenzlauer Berg heute wie damals*



WO BERÜHMTE BERLINER EINST WOHNTE

## Eine Pankower Dichter- und Denkerstube

Die dreistöckigen Wohnblocks am Kissingenplatz sind einfach und sachlich gebaut. Kleine Balkone und Erker durchbrechen die geraden Wandflächen. Kein Graffiti verunziert die Häuser. Kein Müll verschandelt die Grünanlagen. Die Vorstellung, dass hier 20 Jahre lang der Dramatiker und Regisseur Heiner Müller wohnte, fällt insofern nicht schwer, als der Kiez in Pankow heute noch an DDR-Zeiten erinnert.

Man muss schon nah herantreten, um die Schrift auf der unscheinbaren, rostfarbenen Gedenktafel lesen zu können. Gleich neben der mit Klinkern eingefassten Haustür am

ten. Zu jener Zeit ist Heiner Müller Mitarbeiter im Maxim-Gorki-Theater und beginnt gerade, sich als freier Autor zu profilieren. Die 1960er Jahre sind schwierige Zeiten. Seine Ansichten stoßen den DDR-Obersten auf. Einige Stücke, die hier in der Pankower Wohnung entstehen, werden verboten. Es folgen Arbeiten – meist unter Pseudonym – für Rundfunk, Kino und Fernsehen. 1966 nimmt sich Inge Müller in der Wohnung

### Wer hier wohnt, bleibt auch

am Kissingenplatz 12 das Leben. Ihr Mann Heiner bleibt bis 1979 in Pankow wohnen. Heute gehört die Wohnanlage dem Wohnungsbau-Verein Neukölln (WBV). Der Wohnkomplex entlang der Neumannstraße, der Granitzstraße, der Mittenberger Straße und



dem Kissingenplatz bildet ein Karree und umschließt einen mit alten Bäumen bewachsenen, großen grünen Innenhof. Das ist eine richtige kleine Idylle. Kein Wunder, dass die Wohnungen hier sehr beliebt sind. Die Fluktuationsrate erreicht nicht einmal sechs Prozent. Und mittlerweile sind 70 Prozent der Bewohner Genossenschaftsmitglieder. „Am 1. Januar 1992 haben wir die Gebäude im Kissingenviertel rücküberignet bekommen“, sagt Günter Jagdmann, Vorstandsmitglied des WBV Neukölln. Damals waren sie ziemlich heruntergekommen, erinnert sich der freundliche Mann. So begann die Genossenschaft unmittelbar nach der Übergabe mit den Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten. Die Fassaden wur-



Foto: Archiv WBV Neukölln

Der Innenhof des Ensembles Kissingenplatz 12 um die 1930er Jahre

Kissingenplatz Nummer 12 ist sie angebracht. Die Geschichte, an die sie erinnert, ist umso spannender: Es ist die eines unbequemen Dramatikers, Dichters und Denkers, der in der DDR zu Hause, aber weit über ihre Grenzen hinaus bekannt war. Im Jahr 1959 ziehen Heiner Müller und seine Frau Ingeborg in die Zweiraumwohnung oben rechts im zweiten Stock. Mit Bad und Kohlebadofen ist diese für die damalige Zeit schon ziemlich komfortabel. Auch die ruhige Gegend ist für Künstler – Ingeborg Müller ist ebenfalls Schriftstellerin – ein guter Ort zum Arbei-



Genossenschaftsvorstand Günter Jagdmann zeigt die Tafel, die an Heiner Müller erinnert



Fotos: Sabine Münch





Die Wohnanlage steht unter Denkmalschutz – nach der Rückübertragung 1992 wurde sie modernisiert



Fotos: Sabine Münch

den neu verputzt, Zentralheizungen eingebaut, Bäder modernisiert und die Außenanlagen neu gestaltet. „Das war nicht einfach“, resümiert Jagdmann und erklärt: „Der gesamte Komplex steht unter Denkmalschutz – aber nach langen Verhandlungen ist es uns sogar gelungen, dass wir in dem Denkmalbau Kunststofffenster einbauen dürfen.“

## Geschichtsträchtige Nachbarn

Die Wohnung, in der Heiner Müller lebte und arbeitete, ist heute vermietet. Aus den Fenstern zum Kissingenplatz kann man links die in norddeutscher Backsteingotik erbaute Pfarrkirche St. Georg, rechts das wuchtige Gebäude des „Rosa-Luxemburg-Gymnasiums“ sehen. Beide historischen Bauwerke ragen

monströs aus den Häuserreihen heraus. So richtig passen sie nicht in das Ensemble der schlichten Wohnblöcke.

In den 20er Jahren war das Kissingenviertel ein attraktives Entwicklungsgebiet. Die grüne Umgebung, Laubenkolonien und die noch verkehrarmen Straßen boten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Auch der Beamten-Wohnungs-Verein aus Neukölln verließ seine Bezirksgrenzen, um von 1926 bis 1929 am Kissingenplatz in Pankow diesen vierseitigen Gebäudekomplex zu erbauen. Dafür wurden die Architekten Mebes und Emmerich engagiert, die 104 Wohnungen in dreigeschossiger Blockrandbebauung errichteten. Von 1949 bis zum Mauerfall unterstand die Siedlung der kommunalen Wohnungsverwaltung der DDR.

Bettina Karl

## Ein Künstlerleben zwischen Berufsverbot und Staats-Orden

Heiner Müller wird am 9. Januar 1929 im sächsischen Eppendorf als Sohn eines Beamten und Sozialdemokraten geboren. Noch kurz vor Ende des Zweiten Weltkrieges ruft man ihn zum Reicharbeitsdienst ein. Er entkommt amerikanischer Gefangenschaft und tritt 1947 in die SED ein. Seine Laufbahn beginnt er 1949 mit der Teilnahme an einem Schriftstellerlehrgang in Dresden.

Ab 1950 schreibt er Literaturkritiken für den „Sonntag“ und arbeitet von 1953 an als Journalist für die „Neue deutsche Literatur“. Aber die Sicht Heiner Müllers „auf die Dinge“ sind in der DDR zunehmend unerwünscht und enden oft mit Publikations- und Aufführungsverboten. Darum bleiben viele Texte Müllers einem breiten Publikum der DDR verschlossen, werden aber in der Bundesrepublik veröffentlicht. Im Durchschnitt tauchen seine Arbeiten erst 15 Jahre nach ihrer Entstehung auf den Bühnen der DDR auf.

Als Müllers „Die Umsiedlerin“ im Jahr des Mauerbaus 1961 nach der Uraufführung verboten wird, kommt es zu seiner systematischen Ausgrenzung aus dem literarischen Leben der DDR. Er wird aus dem Schriftstellerverband ausgeschlossen. Dennoch arbeitet er von 1970 bis 1976 beim Berliner Ensemble (BE) als Dramaturg. Später wechselt er zur Volksbühne.

Im Jahr 1984 wird Heiner Müller Mitglied der Akademie der Künste der DDR. Mit der Verleihung des „Nationalpreises Erster Klasse der DDR“ durch



Foto: bpk / Filippo Tritto

„Unerwünschte Sicht auf die Dinge“: Heiner Müller auf einem Foto von 1993

Staatschef Erich Honecker 1986 folgt eine späte Rehabilitation. Doch Müller selbst sieht das als Zeichen nahenden Untergangs des Staates, in dem zu leben ihm so wichtig war.

Neben vielen anderen Prominenten hält auch er am 4. November 1989 eine Rede bei der Kundgebung auf dem Alexanderplatz. Nach dem Zusammenbruch des Staates betätigt sich Müller überwiegend als Regisseur. 1990 wird er zum letzten Präsidenten der Akademie der Künste in Ost-Berlin gewählt. Am 30. Dezember 1995 stirbt Heiner Müller in Berlin an Krebs.

bk

## MIETVERTRÄGE

## Oldies but Goldies

**Viele Bewohner in Berlins Ost-Bezirken haben noch einen Mietvertrag aus DDR-Zeiten. Aber auch im Westen existieren Verträge, die bis in die 50er Jahre des letzten Jahrhunderts und noch früher zurückreichen. Manche Regelungen sind, gemessen am heute Üblichen, ungewöhnlich. Aber sie gelten.**

Seit 1953 wohnt Erika Wohlfahrt\* in ihrer Dreizimmerwohnung in Berlin-Schöneberg. Auch der Mietvertrag stammt aus diesem Jahr. Zu den Renovierungsfragen im Falle eines Auszugs ist darin vermerkt, dass die Wohnung „besenrein“ zurückzugeben ist. „Dann muss die Mieterin die Wohnung auch nur besenrein ihrem Vermieter zurückgeben – und nicht renovieren“, kommentiert Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein: „Entscheidend ist, was im Vertrag steht – es gelten alle vertraglichen Vereinbarungen, die in einem alten Mietvertrag geschlossen wurden, auch heute noch.“

Darunter fallen neben dem vereinbarten Zustand bei Überlassung einer Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses auch die Vereinbarungen über die Schönheitsrepa-

turen, über Untervermietung oder die Verwendung von Wohnräumen, beispielsweise durch gewerbliche Nutzung. „Sind allerdings zu einem Sachverhalt keine Regelungen im Mietvertrag festgelegt, gilt stets die aktuelle gesetzliche Regelung des Mietrechts“, so Rechtsexperte Maciejewski.



Foto: Sabine Münch

Bei Mietverträgen aus der Zeit der DDR sind üblicherweise während der Dauer des Mietverhältnisses keine Schönheitsreparaturen vom Mieter durchzuführen. DDR-Mietverträge enthalten normalerweise auch keine wirksame Kleinreparaturklausel.

### Neues Vertragsangebot genau prüfen

Auch kann es im Einzelfall durchaus von Bedeutung sein, dass in den ostdeutschen Altverträgen automatisch beide Eheleute Vertragspartner eines Mietvertrages wurden, auch wenn

ihn nur einer von beiden unterschrieben hatte. Denn das gilt auch heute noch.

Drängt ein Vermieter, über ein bestehendes Mietvertragsverhältnis einen neuen Vertrag abzuschließen, muss der Mieter nicht darauf eingehen. „Es gibt keinerlei Verpflichtung, alte Mietverträge aufzugeben und neue mit anderen Regelungen einzugehen“, meint Maciejewski. Seine Erfahrung: „Meistens sind die Bestimmungen in den alten Mietverträgen für den Mieter günstiger. Daher sollte der Mieter auf solch ein Angebot hin die neuen Vereinbarungen genau prüfen und sich erforderlichenfalls beraten lassen.“ Selbst wenn ein Mietshaus den Eigentümer

wechselt, gilt der Grundsatz: „Kauf bricht Miete nicht“. Die alten Mietverträge bleiben unverändert. Der neue Vermieter ist verpflichtet, sie zu übernehmen. Im Fall von Erika Wohlfahrt wechselte seit 1953 vier Mal der Eigentümer, ihr Mietvertrag blieb davon jedes Mal unberührt. Stirbt ein Mieter, so geht das Mietverhältnis auf die Erben über – und zwar mit allen Rechten und Pflichten. Das bedeutet: Beabsichtigt der Erbe, die Wohnung zu übernehmen, bleibt auch in diesem Fall der alte Mietvertrag bestehen. *Bettina Karl*

\* Name von der Redaktion geändert.


Wenn es an die Durchführung von Schönheitsreparaturen geht, sind alte Mietverträge oft günstiger für den Mieter

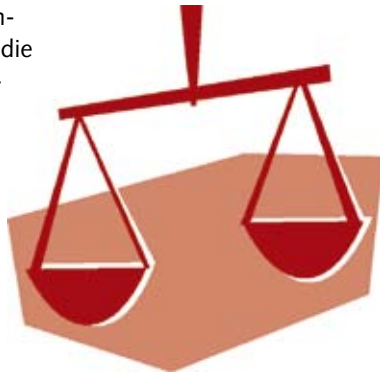
### Kündigungsfristen für alte Mietverträge

Bis zur Mietrechtsreform im September 2001 galt: Die gesetzliche Frist für Kündigungen von drei Monaten verlängert sich nach fünf, acht und zehn Jahren jeweils um weitere drei Monate. Wurde eine andere Kündigungsfrist vertraglich vereinbart, war diese für beide Parteien relevant. Das gilt zum Teil heute noch: Für einen vor September 2001 geschlossenen Mietvertrag, in dem eine Kündigungsfrist von 14 Tagen vereinbart wurde, muss der Mieter auch lediglich diesen Zeitraum einhalten. Für den Vermieter gilt bei alten Verträgen ebenfalls die vereinbarte Kündigungsfrist – die allerdings nicht kürzer als die gesetzliche Frist sein darf. Diese beträgt drei bis neun Monate, je nach Länge der Wohndauer und ist für alle nach dem 1. September 2001 geschlossenen Mietverträge bindend.

Seit der Mietrechtsreform sind auch Zeitmietverträge nicht mehr zulässig. Haben die Parteien sie allerdings vor dem 1. September 2001 geschlossen, bleiben sie wirksam. Ist dabei ein Mietvertrag für länger als 30 Jahre vereinbart wurden, kann jede Vertragspartei nach Ablauf der 30 Jahre das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten kündigen (§ 544 BGB).

bk


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



## Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

### Grundkosten der Wasserversorgung (1)

In einem Formularymietvertrag hält die im Folgenden wiedergegebene Klausel „Frisch-/Kaltwasser wird, soweit der Verbrauch über Messeinrichtungen erfasst wird, nach dem Ergebnis der Messungen abgerechnet. Entsprechendes gilt für die Grundgebühr (sie wird im Verhältnis der je Wohnung erfassten Verbrauchsmenge umgelegt)“ der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, weil sie die Grenze der Zulässigkeit einer Umlegung auch der Grundgebühren der Wasserversorgung nach dem erfassten Verbrauch nicht beachtet. BGH vom 6.10.2010 – VIII ZR 183/09 –

 Langfassung im Internet


Die streitgegenständliche Klausel benachteiligt die Mieter dadurch unangemessen im Sinne des § 307 BGB, dass sie die Umlegung der Grundgebühr der Kaltwasserversorgung nach dem in den Wohnungen erfassten Kaltwasserverbrauch zwingend anordnet. Denn eine Ausnahme für den Fall, in dem eine solche Umlegung der Grundgebühr wegen erheblichen Wohnungsleerstands in der Abrechnungseinheit zu einer nicht hinnehmbaren Mehrbelastung der verbliebenen Mieter führt, ist nicht vorgesehen.

### Grundkosten der Wasserversorgung (2)

§ 556 a Abs. 1 Satz 2 BGB lässt es zu, dass die Kosten der Wasserversorgung im – vom Gesetz vorausgesetzten – Normalfall, in dem die Wohnungen der Abrechnungseinheit im Wesentlichen vermietet sind, einheitlich nach dem erfassten Wasserverbrauch umgelegt werden, also auch insoweit, als Fixkosten wie Grundgebühren oder Zählermiete unabhängig

vom tatsächlichen Wasserverbrauch anfallen. Dieser Grundsatz findet seine Grenze dort, wo eine solche Umlegung wegen erheblichen Wohnungsleerstands in der Abrechnungseinheit zu einer unzumutbaren Mehrbelastung der Mieter mit Fixkosten der Wasserversorgung führt, die auf die leer stehenden Wohnungen nicht nach Verbrauch umgelegt werden können, weil in ihnen aufgrund des Leerstands kein Wasserverbrauch anfällt.

BGH vom 6.10.2010 – VIII ZR 183/09 –

 Langfassung im Internet

Grundsätzlich können die Wasserkosten insgesamt einheitlich nach dem erfassten Verbrauch umgelegt werden, einschließlich der Fixkosten wie Grundgebühren und Zählermiete. § 556 a Absatz 1 Satz 2 BGB steht dem nicht entgegen.


Eine Ausnahme besteht, wenn ein erheblicher Leerstand in der Abrechnungseinheit zu einer unzumutbaren Mehrbelastung der Mieter mit den Fixkosten führt. Dann muss der Vermieter den Umlagemaßstab ändern. In Betracht kommt eine Verteilung nach Wohnfläche oder nach Wohneinheiten.

Es ist immer eine Frage des Einzelfalles, festzustellen, wann von einer unzumutbaren Mehrbelastung wegen Leerstandes auszugehen ist.

### Insolvenz des Wohnungsbaugenossen

Kündigt der Insolvenzverwalter/Treuhänder die Mitgliedschaft des Schuldners in einer Wohnungsgenossenschaft, um damit das der Masse gebührende Auseinandersetzungsguthaben zu realisieren, hat der Schuldner keinen Anspruch auf Auskehrung des Teils des Guthabens, den er als Kautions für die von ihm bewohnte Wohnung benötigt.

BGH vom 2.12.2010 – IX ZB 120/10 –

 Langfassung im Internet

Der Treuhänder (Insolvenzverwalter) kündigte rechtmäßig die Genossenschaftsanteile des in Verbraucherinsolvenz gefallenen Mieters. Die Genossenschaft kündigte daraufhin die vom Mieter genutzte Wohnung und bot ihm aber an, einen Mietvertrag abzuschließen und die Wohnung gegen Leistung einer Mietkaution von 585 Euro zu behalten. Die Mietsicherheit finanzierte der Mieter durch ein Darlehen einer Bank, die dafür monatlich 25 Euro von der dem Mieter gewährten Hilfe zum Lebensunterhalt einbehielt. Im September 2009 beantragte der Mieter, ihm für einen Teilbetrag in Höhe von 585 Euro des im Frühjahr 2010 fälligen Auseinandersetzungsguthabens (= Genossenschaftsanteile) Vollstreckungsschutz gemäß § 765 a ZPO zu bewilligen. Dies lehnte der BGH ab: Die Notwendigkeit, zur Sicherung des Lebensunterhalts Sozialhilfe in Anspruch nehmen zu müssen, begründe als solche keine Härte im Sinne des § 765 a ZPO.

## Ersatz von Anwaltskosten

Die Angabe der Gründe für die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses ist eine bloße Obliegenheit des Vermieters, aus deren Verletzung der Mieter keine Schadensersatzansprüche (hier: Kosten eines außergerichtlich eingeschalteten Anwalts) herleiten kann.

BGH vom 15.12.2010 – VIII ZR 9/10 –

➔ Langfassung im Internet

Die Vermieter hatte eine Kündigung zugestellt, wobei er lediglich das Wort „Eigenbedarf“ in seinem Kündigungsschreiben erwähnte, eine weitere Begründung enthielt das Schreiben nicht. Der Mieter lies die Kündigung durch Anwaltsschreiben zurückweisen. Der Anwalt des Mieters stellte diesem hierfür Gebühren von rund 670 Euro in Rechnung. Danach gelang dem Vermieter im zweiten Versuch die Zusendung einer begründeten Kündigung, in dessen Folge der Mieter die Wohnung räumte. Vermieter und Mieter stritten nun noch um den Ersatz der Anwaltskosten für die Zurückweisung der ersten unwirksamen Eigenbedarfskündigung.

Der BGH wies den Anspruch des Mieters auf Erstattung der Anwaltskosten jedoch zurück: Den Vermieter treffe gegenüber dem Mieter keine vertragliche Nebenpflicht, bei Ausspruch einer ordentlichen Kündigung deren formelle Voraussetzungen zu beachten. Die ordnungsgemäße Begründung der Kündigung liege hauptsächlich im eigenen Interesse des Vermieters, weil das Mietverhältnis sonst selbst dann nicht beendet wird, wenn ein Kündigungsgrund vorliegt. Die rechtliche Beurteilung, ob eine vom Vermieter ausgesprochene Kündigung dem gesetzlichen Begründungserfordernis genüge, sei dem eigenen Risikobereich des Mieters zuzuordnen. Der Mieter könne daher Anwaltskosten, die ihm hierbei entstehen, nicht vom Vermieter ersetzt verlangen.

## Periodischer Mangel

Wirkt sich in einem Gewerberaummietvertrag ein Mangel nur periodisch erheblich auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache aus (hier: Aufheizung der Räume im Sommer), ist der Mietzins auch nur in diesem Zeitraum kraft Gesetzes herabgesetzt.

BGH vom 15.12.2010 – XII ZR 132/09 –

➔ Langfassung im Internet

Ein Büroraummieter kürzte im September 2008 und danach auch im Oktober und November 2008 die Miete mit der Behauptung, die Räume seien im Sommer wegen zu hoher Temperaturen nur eingeschränkt nutzbar. Der BGH gestattete die Mietminderung für die Monate Oktober und November nicht. Unstreitig habe sich der Mangel in den Monaten Oktober und November 2008 nicht mehr auf die Gebrauchstauglichkeit ausgewirkt. Vielmehr waren die Mieträume in diesem Zeitraum uneingeschränkt nutzbar. Auch war mit einer Beeinträchtigung durch Überhitzung der Räume in diesem Zeitraum nicht zu rechnen. Es fehle deshalb an der für die Minde-

rung erforderlichen erheblichen Einschränkung der Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch.

## Stromsperre als Mietmangel?

Eine auf einen Zahlungsrückstand des Mieters einer Wohnung gegenüber dem Stromversorger beruhende Unterbrechung der Stromlieferung (Ausbau des Stromzählers) führt nicht zu einer Minderung der Miete, da dieser Mangel der Sphäre des Mieters zuzurechnen ist.

BGH vom 15.12.2010 – VIII ZR 113/10 –

➔ Langfassung im Internet

Der Mieter zahlte seine Stromrechnungen an das Versorgungsunternehmen nicht. Schließlich kam es zu einer Stromsperre inklusive Abbau des Stromzählers durch das Versorgungsunternehmen. Als der Mieter daraufhin die Miete um 50 Prozent minderte, kündigte der Vermieter nach einigen Monaten fristlos wegen Zahlungsverzugs. Der BGH gab dem Vermieter recht. Zwar ist ein fehlender Stromzähler ein Mangel der Mietsache. Jedoch lag die Ursache für diesen Mangel eindeutig und ausschließlich im Verhalten des Mieters begründet. Bei Mängeln aus der Sphäre des Mieters scheidet eine Mietminderung aber aus.

## Abrisskündigung

a) Eine vom Vermieter wegen eines geplanten Abrisses und Neubaus ausgesprochene Kündigung genügt dem Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB, wenn dem Mieter mitgeteilt wird, aus welchen Gründen der Vermieter die vorhandene Bausubstanz nicht für erhaltenswert hält und welche baulichen Maßnahmen er stattdessen plant.

b) Zu den Voraussetzungen einer Verwertungskündigung (hier: Abriss eines Gebäudes mit geringem, angemessenen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechendem Wohnwert zwecks Errichtung von Neubaumietwohnungen).

BGH vom 9.2.2011 – VIII ZR 155/10 –

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter wollte einen weitgehend leer stehenden, sanierungsbedürftigen, in einfacher Bauweise errichteten Wohnblock aus den 1930er Jahren abreißen und an seiner Stelle Neubauwohnungen errichten. Er kündigte deshalb einem dort wohnenden Mieter wegen „Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung“. Zur Begründung trug er vor, dass die Sanierung des Wohnblocks keine angemessene Alternative zum Abriss sei. In der fraglichen Siedlung seien bereits Wohnblöcke abgerissen worden, es entstünden stattdessen öffentlich geförderte Neubauwohnungen, und es läge ein entsprechendes Städtebaukonzept vor. Der Bundesgerichtshof gab dem Vermieter Recht. Die vom Vermieter geplanten Baumaßnahmen stellten eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstück gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar, weil sie auf vernünftigen und nachvoll-

ziehbaren Erwägungen beruhen. Denn der noch vorhandene Wohnblock befände sich in einem schlechten Bauzustand und entspreche in mehrfacher Hinsicht (unter anderem kleine gefangene Räume mit niedrigen Decken, schlechte Belichtung) heutigen Wohnvorstellungen nicht, während mit dem geplanten Neubau moderne bedarfsgerechte Mietwohnungen erstellt werden können. Dem Vermieter würden darüber hinaus durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses auch die nach dem Gesetz vorausgesetzten erheblichen Nachteile entste-

hen, weil durch bloße Sanierungsmaßnahmen der alten Bausubstanz unter Erhalt der Wohnung des Mieters kein heutiger Wohnbedürfnissen entsprechender baulicher Zustand erreicht werden könne. Die weitere Bewirtschaftung des letzten noch vorhandenen Wohnblocks unter Verzicht auf die vollständige Verwirklichung des mit der Siedlung verfolgten städtebaulichen Konzepts sei dem Vermieter deshalb auch unter Berücksichtigung des Bestandsinteresses des Mieters nicht zuzumuten.

## Instanzen-Rechtsprechung

### „Versehentliche“ Schönheitsreparaturen

**Der Anspruch des Mieters auf Wertersatz für durchgeführte Schönheitsreparaturen verjährt in drei Jahren.**

*LG Berlin vom 2.7.2010  
– 65 S 365/09 –*

➔ Langfassung im Internet

Der Mieter hatte ausweislich der Rechnung des Maler- und Lackiermeisters XY vom 24. Juli 2008 insgesamt 2190 Euro für die Ausführung von – aufgrund unwirksamer Abwälzungsklausel nicht geschuldeter – Malerarbeiten geleistet. Diesen Betrag machte er als Bereicherungsausgleich gegenüber dem Vermieter geltend. Der Vermieter berief sich auf Verjährung und stützte sich auf die kurze sechsmo- natige Verjährungsfrist des § 548 Absatz 2 BGB. Dem folgte das Landgericht nicht: Der bereicherungsrechtliche Rückgewähranspruch verjähre gemäß §§ 195, 199 Absatz 1 Nr. 2 BGB in drei Jahren ab Kenntnis der den Anspruch begründenden Umstände, hier der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel.

Eine Anwendung des § 548 Abs. 2 BGB komme nicht in Betracht, denn dessen Voraussetzungen lägen nicht vor. Die Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen aufgrund einer unerkannt unwirksamen Schönheitsreparaturklausel begründe – gegebenenfalls – einen bereicherungsrechtlichen Rückgewähranspruch, nicht aber Aufwendungsersatzansprüche im

Sinne des § 548 Abs. 2 BGB, denn dem Mieter fehle jeder Fremdge- schäftsführungswille. Für eine analoge Anwendung des § 548 Abs. 2 BGB fehle es bereits an einer Ver- gleichbarkeit der Sachverhalte. Beim Rückgewähranspruch wegen rechts- grundlos durchgeführter Schönheits- reparaturen handele es sich letztlich um einen Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete, der ebenfalls den allgemeinen Verjährungsregeln der §§ 195 ff. BGB unterliege. Auch unter dem Gesichtspunkt des Schut- zweckes des § 548 Abs. 2 BGB sei dessen Anwendung auf den hier ge- gebenen Sachverhalt nicht geboten. Wenn der Mieter die Schönheitsre- paraturen aufgrund einer unwirk- samen Schönheitsreparaturklausel erbracht habe, der Vermieter nach- folgend keine Beanstandungen er- hebe, werde – wie hier geschehen – nur noch über die Ersatzansprüche gestritten, ohne das es entscheidend auf Einzelheiten des Zustandes der Mietsache bei Rückgabe ankomme. Die gegenteilige Auffassung – An- wendung von § 548 Abs. 2 BGB – vertritt im übrigen die 67. Zivilkam- mer des LG Berlin (Urteil vom 21.6. 2010 – 67 S 191/10 –). Es bleibt also abzuwarten, wie der BGH in den nächsten Monaten diese Rechtsfra- ge abschließend entscheiden wird.

### Zugang per Einschreiben

**Es besteht grundsätzlich keine Ver- pflichtung, ein Einschreiben von der Post abzuholen. Mit der Benach- richtigung über die Niederlegung des Einschreibens ist dieses noch nicht zugegangen.**

*Kammergericht vom 10.6.2010  
– 8 U 11/10 –*

➔ Langfassung im Internet


Vorliegend ging es um eine nicht rechtzeitig zugegangene Kündigung des Ersteigerers einer Immobilie nach § 57 a ZVG. Das vom Kammergericht angesprochene Problem kann aber auch Mieter in anderer Weise be- treffen. Wenn sie kurz vor Monats- ende eine Kündigung erklären und per Einschreiben verschicken, laufen sie Gefahr, dass der Vermieter das Einschreiben nicht (rechtzeitig) ab- holt und der Kündigungstermin da- mit verpasst wird. Besser ist es, sol- che Schriftstücke persönlich (gegen Quittung) zu übergeben beziehungsweise Freunde oder Bekannte den Einwurf in den Hausbriefkasten bestätigen zu lassen. Ein Einschrei- ben kann genügen, wenn der Ver- mieter gleichzeitig (zum Beispiel per Fax) darauf hingewiesen wird, dass das übersandte Einschreiben die Kündigung enthält.

### Schönheitsreparaturen durch Vermieter

**Sind die Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf den Mieter ab- gewälzt worden, kann der Mieter die Renovierung der Wohnung vom Vermieter verlangen. Dabei kann der Mieter allerdings nur Renovie- rungen beanspruchen, die den bei Vertragsabschluss vereinbarten Zustand wiederherstellen (Sollbe- schaffenheit). Deshalb müssen bei- spielsweise Heizkörper nicht von alter Farbe und Glastüren nicht von Farbnasen auf dem Glas befreit wer-**

**den, wenn Heizkörper und Glastüren bereits bei Vertragsabschluss in diesem Zustand waren.**

*LG Berlin vom 27.8.2010  
– 65 S 440/09 –*

 Langfassung im Internet

Der Vermieter befand sich mit der Vornahme von Schönheitsreparaturen im Verzug, so dass der Mieter im Wege der Eigenvornahme nach § 536 a Abs. 2 BGB die Wohnung auf Kosten des Vermieters selbst renovieren wollte. Er nahm den Vermieter deshalb auf Kostenvorschuss in Anspruch. Das Landgericht gab dem Grunde nach statt, strich aber aus dem Kostenvorschussanspruch des Mieters einige Positionen. Der Mieter habe im Rahmen der vom Vermieter auszuführenden Schönheitsreparaturen nur einen Anspruch auf Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes. Der Vermieter schulde deshalb nur die Beseitigung der Verschmutzungs- beziehungsweise Abnutzungserscheinungen durch den Mieter während dieser in der Wohnung wohnte. Er schulde indessen nicht die Verbesserung des Zustands im Vergleich zu dem bei Anmietung gegebenen Zustand, denn darüber hätten die Mietvertragsparteien keine Vereinbarung getroffen. Der Mieter könne deshalb vom Vermieter nicht verlangen, dass die Heizkörper vollkommen von alter Farbe befreit und erst dann ein Anstrich aufgebracht werde, so dass diese ebenso wie die Befestigungen eine Anmutung wie neu hätten, folglich keinerlei Spuren durch frühere Anstriche, die sich durch die Dicke des Auftrags und gewisse Unebenheiten ergeben. Das gelte auch für die Glastür, weil der Mieter sich Ansprüche bei Anmietung der Wohnung diesbezüglich nicht vorbehalten habe. Er habe diesen Zustand indessen als vertragsgemäß hingegenommen und dieses gegenüber dem Vermieter offensichtlich nicht gerügt, so dass insoweit ein Instandsetzungsanspruch gegenüber dem Vermieter nicht bestehe.

Auch habe der Mieter keinen Anspruch auf einen Vorschuss für diejenigen Mehrkosten, die dadurch anfallen, dass er die Wohnung nach

seinen Vorstellungen farblich individuell abweichend von dem vorgefundenen Zustand gestalten wolle. Denn das stehe ihm zwar frei, die Ausführung von Schönheitsreparaturen könne der Mieter im Falle fehlender abweichender Vereinbarungen aber nur im Rahmen der bestehenden Instandhaltungs- beziehungsweise Instandsetzungspflicht gemäß § 535 Abs. 1 BGB verlangen, die sich auf die Erhaltung und Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands beziehe.

## Berliner Mietspiegel

**Zum wohnwerterhöhenden Merkmal „aufwendig gestaltetes Wohnumfeld“ nach dem Berliner Mietspiegel 2009.**

*LG Berlin vom 17.12.2010  
– 63 S 168/10 –*

Der Vermieter ist darlegungs- und beweispflichtig für das Vorhandensein des wohnwerterhöhenden Merkmals „aufwendig gestaltetes Wohnumfeld“. Der Mietspiegel 2009 nennt als Beispiele für ein aufwendig gestaltetes Wohnumfeld „zum Beispiel Kinderspielplatz bei Altbauten, Sitzbänke oder Ruhezone, neu angelegte Wegebefestigung mit Grünflächen“.

Voraussetzung ist, dass das Wohnumfeld „aufwendig gestaltet“ sein muss, das heißt, dass eine über das übliche Maß hinausgehende Gestaltung vorhanden sein muss. Nach Ansicht des Landgerichts Berlin kann eine Wohnwerterhöhung nämlich nicht per se schon angenommen werden, wenn im Umfeld irgendeine Ruhebänke oder irgendein Spielplatz vorhanden ist.

Im Streitfall hatte der Vermieter lediglich vorgetragen, dass der Kinderspielplatz aus einem Sandkasten, einem Klettergerüst, einer Rutsche und weiteren Spielgeräten bestehe, wobei jedoch offen blieb, welche dies sein sollten. Allein aus der Aufzählung lasse sich aber nicht schließen – so das Landgericht –, dass der Spielplatz selbst in irgendeiner Weise aufwendig gestaltet sei. Sie spreche vielmehr dafür, dass es sich um einen durchschnittlich ausgestatteten


und angelegten Spielplatz handele. Unstreitig verfügte zwar das Grundstück über alten Baumbestand, eine Liegewiese, Ziersträucher, plattierte Wirtschaftswege, Zierrasen, Blumenbeete, eine bewachsene Pergola mit Natursteinterrasse, Ruhebänke und einen Springbrunnen mit zwei Bronzestatuen.

Jedoch waren diese nicht in einem Innenhof als parkähnliche Anlage gemeinsam angelegt, sondern erstreckten sich vielmehr weitläufig auf verschiedene Innenhöfe, so dass nach Ansicht des Landgerichts das unmittelbare Wohnumfeld des Mieters nicht als aufwendig gestaltet angesehen werden konnte.

## Räumung durch einstweilige Verfügung

**Zur Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung bei konkreter Gefahr für Leib oder Leben Dritter, die von dem Wohnungsmieter ausgeht, nachdem der Mietvertrag wegen schwerwiegender Störung des Hausfriedens bereits fristlos gekündigt worden war.**

*AG Hamburg vom 22.6.2010  
– 40A C 273/10 –*

 Langfassung im Internet

Grundsätzlich darf eine Wohnung nicht durch einstweilige Verfügung geräumt werden. Die einzige Ausnahme enthält § 940 a ZPO, wonach die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung nur wegen verbotener Eigenmacht oder bei konkreter Gefahr für Leib oder Leben angeordnet werden darf.

Im vorliegenden Fall sah das Amtsgericht die Voraussetzung für eine einstweilige Räumungsverfügung gegeben, weil Mitmieter und Beauftragte des Vermieters vom Mieter oder von mit ihm wohnenden Familienmitgliedern nachhaltig beleidigt, bedroht oder angegriffen wurden, wobei auch der Familienhund gegen diese Personen aufgehetzt und ein Stuhl gegen Mitarbeiter der Hausverwaltung vom Balkon geschleudert wurde.

Aufgrund der weiteren Einzelheiten war davon auszugehen, dass Wiederholungsgefahr bestand.

# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

## Öffnungszeiten

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

**Servicetelefon:** ☎ 226 260

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

### Beratungszentrum

#### Müllerstraße

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

### Beratungszentrum

#### Altstadt Spandau

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

### Beratungszentrum

#### Wilmerdorfer Straße

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

### Beratungszentrum

#### Walther-Schreiber-Platz

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

### Beratungszentrum

#### Südstern

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

## Hauptgeschäftsstelle

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

### Beratungszentrum

#### Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B  
🚶 Eberswalder Straße  
🚶🚶 Schönhauser Allee

### Beratungszentrum

#### Frankfurter Allee

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

### Beratungszentrum

#### Bahnhofstraße Köpenick

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

## Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungszentrum  
Frankfurter  
Allee in der  
Jessnerstraße 4



## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Berliner Mieterverein e.V.

Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin, nahe Brandenburger Tor

U S Brandenburger Tor, U Französische Str., U Mohrenstr.

☎ 226260, Fax: 22626-161

E-Mail: [bmv@berliner-mieterverein.de](mailto:bmv@berliner-mieterverein.de)

[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

## DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

### Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo 18-19 Uhr

Haus der Jugend „Anne Frank“,  
Mecklenburgische Straße 15

U S Heidelberger Platz,

Ausgang Mecklenburgische Straße

■ Di 18-20 Uhr

Haus des Paritätischen  
Wohlfahrtsverbandes (dpw),  
Brandenburgische Straße 80

U Blissestraße

Zugang rollstuhlgerecht

### Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

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

Tram M5, Werneuchener Straße

Zugang rollstuhlgerecht

■ Di 18-19 Uhr

sowie zusätzlich nach Termin-  
vereinbarung unter ☎ 226 260

Kieztreff Karlshorst, Treskowallee 64,  
Höhe Tram-Haltestelle Marksburgstraße

■ Mi 17-19 Uhr

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

U S Lichtenberg,

Ausgang Siegfriedstraße

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38

S Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

### Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

U Birkenstraße

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte, Torstraße 203-205

U Oranienburger Tor, ca. 500 m Fußweg

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,

Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Nachbarschaftsheim Mittelhof,  
Königstraße 43 (nahe Rathaus  
und Meldestelle)

S Zehlendorf

Zugang rollstuhlgerecht

### Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30 -19.30 + Do 10-11 Uhr

sowie zusätzlich nach Termin-  
vereinbarung unter ☎ 226 260

AWO-Laden, Goltzstraße 19 (links)

U Nollendorfplatz, U Eisenacher Straße

### Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneweide

## SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,  
Terminvereinbarungen  
und Ihre Anregungen:

☎ 226260

## MIETERVEREIN ONLINE

Im Internet erreichen Sie uns unter  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

### Infoblätter

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

[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Beleuchtung**

### Mein BMW

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

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

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

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

## TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung: ☎ 22626-152

Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung & Heizkosten

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

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

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

**Mi 17-19 Uhr:** Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

Die Berliner Firma SEnerCon überprüft für **Mitglieder** des BMV die Angemessenheit des Fernwärmepreises des von Ihnen bewohnten Gebäudes. Einfach die Kopie der letzten Heizkostenabrechnung des Vermieters (mit Angabe der gelieferten Wärmemenge und des Baualters, gegebenenfalls beim Vermieter erfragen) sowie nach Möglichkeit die Wärmeabrechnung des Fernwärmelieferanten einsenden an den Berliner Mieterverein, z.H. Reiner Wild, Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin. Nach einer Vorprüfung werden die Unterlagen an die SEnerCon weitergeleitet.

## Außergerichtliche Vermittlung (Mediation)

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

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

■ Telefonberatung Di 17-18 Uhr:

☎ 440238622

■ Informationen über das Servicetelefon des Berliner Mietervereins ☎ 226260

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ Hellersdorf

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

■ Treptow

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneweide

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

📍 Anhalter Bahnhof

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

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,

☎ 2943107 oder ☎ 0178/7800780

Dipl.Ing.Arch. Claus Greil,

☎ 28384581 oder ☎ 0179/3202726

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,

☎ 61403377 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 60 Euro pro Termin

zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten.

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

**Wir bieten Gutachten**

**zu folgenden Themenbereichen:**

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

Die Gutachter finden Sie unter

[www.berliner-mieterverein.de/infos/gutachter.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/infos/gutachter.htm) (Password-geschützt)

oder rufen Sie ☎ 226260 an.

## Mietrechtsbroschüren

**Guter Rat und gar nicht teuer.**

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

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

[www.urania-berlin.de](http://www.urania-berlin.de)

☎ 218 90 91

##### ■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

[www.distel-berlin.de](http://www.distel-berlin.de)

☎ 204 47 04

##### ■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

[www.theater-am-kurfuerstendamm.de](http://www.theater-am-kurfuerstendamm.de)

☎ 88 59 11 88

##### ■ Reinickendorf Classics –

Salinas Konzerte

[www.salinas-konzerte.de](http://www.salinas-konzerte.de)

☎ 47 99 74 23

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

[www.kindermuseum-labyrinth.de](http://www.kindermuseum-labyrinth.de)

☎ 49 30 89 01

#### Reisen, Versicherungen etc.

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

Information zu den Angeboten im Internet unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)

oder beim Berliner Mieterverein,

☎ 226 26-144 (Herr Koch)

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,  
☎ 90 139 - 47 77

##### ■ Betriebskostenspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten.shtml)

##### ■ Heizspiegel

[www.heizspiegel-berlin.de](http://www.heizspiegel-berlin.de)

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

##### ■ Wohngeld

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml)

Rufnummern bei den

bezirklichen Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

[www.quartiersmanagement-berlin.de](http://www.quartiersmanagement-berlin.de)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 48 10

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

[www.berliner-genossenschaftsforum.de](http://www.berliner-genossenschaftsforum.de)

☎ 302 38 24

##### ■ Lärmschutz

[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt)

Gesellschaft für Lärmbekämpfung (GfL),

Beratungstelefon: ☎ 301 60 90,

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

##### ■ Wohnen im Alter

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

[www.berlin.hilfelotse-online.de](http://www.berlin.hilfelotse-online.de)

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

im Alter: [www.berlin.de/special/](http://www.berlin.de/special/)

[wohnen/alter/](http://wohnen/alter/)

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 902 29 - 32 01 / 2,

[www.berlin.de/lageso/soziales/](http://www.berlin.de/lageso/soziales/)

[marktsegment/index.html](http://marktsegment/index.html)

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

[AmbulanteDiensteNord@gebewo.de](mailto:AmbulanteDiensteNord@gebewo.de)

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

E-Mail: [AWH-B-Wedding@](mailto:AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de)

[internationaler-bund.de](http://internationaler-bund.de)

##### ■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

##### ■ Verbraucherschutz

[www.vz-berlin.de](http://www.vz-berlin.de), [www.test.de](http://www.test.de)

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

**Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.**

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Otto Eigen, ☎ 36 80 32 17

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Sybille Klemz (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63; jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4 und über die Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

#### Lichtenberg

Günter Brock, Karin Korte, Ursula Schubert (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit: in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

#### Marzahn-Hellersdorf

Wolfgang Gast, Irina Neuber

(Bezirksleitung)

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

#### Mitte

Wilfried Jugl, Peter Roßwaag,

Thomas Flaig (Bezirksleitung)

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

#### Neukölln

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

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

#### Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore

Jagusch, Hans-Günther Miethe

(Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

**Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,**

**Tempelhof-Schöneberg**

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

#### Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

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

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

#### Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder

zum Erfahrungsaustausch

am 14. April 2011 (Do) um

19.30 Uhr im Beratungszentrum

Köpenick, Bahnhofstraße 5

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

# Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

## Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

## Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

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

## Die Broschüren

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



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

# Urania

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

## April 2011

Weitere Details unter [www.urania.de](http://www.urania.de)

Sonntag, 3.4.

- 10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder  
Ich und Existenzheilung – Karl Jaspers  
11.00 Prof. Dr. Carsten Niemitz: Wie Gestalt und Bewegung den Täter verraten\*

Montag, 4.4.

- 17.00 Gesundheitstag: Volkskrankheit Arthrose – Behandlungsformen heute · Eintritt frei  
17.00 Film: Vergissmeinnicht (2010)  
20.00 Film: Vorsicht Sehnsucht (2009)

Dienstag, 5.4.

- 15.30 Günter Creutzburg: Frankreichs Königsschlösser – Von der Loire nach Versailles\*\*  
17.30 Prof. Dr. med. Bodo Hoffmeister: Zufrieden mit dem Spiegelbild – Ästhetische Gesichtschirurgie heute\*  
19.30 Prof. Dr. Norbert Lammert: Demokratie im Parteienstaat – zwischen Repräsentation und Bürgerwille\*

Mittwoch, 6.4.

- 15.30 Jürgen Meyer-Kronthaler: Die Berliner U-Bahn – in Fahrt seit über 100 Jahren\*\*  
17.00 Film: Vorsicht Sehnsucht (2009)  
17.30 Dr. med. Achim Kürten: Allergische Erkrankungen und Erkrankungen des Immunsystems aus Sicht der TCM\*  
19.30 Dr. Lutz Martin: Abenteuer Teil Halaf – Die Geschichte einer Ausgrabung\*\*  
20.00 Film: Rospad – Der Zerfall (1990)

Donnerstag, 7.4.

- 15.30 Prof. Dr. Stefan Müller-Lissner, Dr. Thomas Rost: Gallensteine behandeln oder nicht? Und wenn ja, wie?\*17.00 Film: Vorsicht Sehnsucht (2009)  
17.30 Prof. Dr. Tilman Spohn, Gerhard Kowalski: Der erste Mensch im Orbit – ein neues Tor zum Weltraum\*\*  
19.30 Dr. med. Wilfried Reuter: Weck den Buddha in Dir – Wege zu innerer Stärke im Alltag und in Krisen\*  
20.00 Film: Ljudmillas Stimme (2001)

Freitag, 8.4.

- 15.30 Dr. Almut Mey: Bautzen und andere Perlen der Oberlausitz\*\*  
17.30 Prof. Dr. Hartmut W. Frech: Jeden Moment erfüllen – Wege kreativen Alterns\*  
20.00 25 Jahre Tschernobyl – Wahnsinn Atomkraft  
Aufaktveranstaltung zum Kongress der IPPNW

Montag, 11.4.

- 15.30 Hans-Michael Schulze: In den Villen der Agenten – Die Stasi-Prominenz privat\*\*  
17.00 Film: Apollo 13 (1995)  
17.30 Prof. Dr. Jürgen Kocka: Der Kapitalismus und seine Krisen in Geschichte und Gegenwart\*  
19.30 Dr. Irina Lehmann: Chemikalien, Schimmelpilze & Co. – Wenn der Körper verrückt spielt\*  
20.00 Film: Apollo 13 (1995)

Dienstag, 12.4.

- 15.30 Dr. cand. phil. Silvia Horsch: Der Islam – eine europäische Tradition\*  
17.00 Film: Von Menschen und Göttern (2010)  
17.30 Dr. med. Andreas Dieckmann: Lebenswelten von Borderline, Sucht & Co. \*  
19.30 Harro Zimmer: Der Mensch im Weltall – Heute vor 50 Jahren begann die bemannte Raumfahrt\*\*  
20.00 Film: Von Menschen und Göttern (2010)

Mittwoch, 13.4.

- 15.30 Manfred Reschke: Wanderungen in Brandenburg – „...frisch gewagt und frisch hinaus!“ \*\*  
17.00 Film: Von Menschen und Göttern (2010)  
17.30 Prof. Dr. Michaela Riediger: Gute Laune eine Frage des Alters? \*  
19.30 Prof. Dr. Michael Succow: Weltnaturerbe des Ostens\*\*

Donnerstag, 14.4.

- 15.30 Dr. med. vet. Renate Lorenz: Blickkontakte zwischen Tier und Mensch\*  
17.00 Film: Das Labyrinth der Wörter (2010)  
17.30 Wolfgang Feyerabend: Von Alex bis Zoo – Literarische Orte in Berlin\*  
19.30 Michael Jürgs: BKA, Scotland Yard, Europol – Verbrechensbekämpfung in Zeiten der Globalisierung\*\*  
20.00 Film: Das Labyrinth der Wörter (2010)

Freitag, 15.4.

- 15.30 Johannes Prittwitz: Der große Tiergarten – Tiere, Menschen, Sensationen\*\*  
16.15 Prof. Günter M. Ziegler: Bemerkungen zur Mathematik\*  
17.00 Film: Das Labyrinth der Wörter (2010)  
17.30 Hans-Werner Rückert: Selbstakzeptanz – Der Schlüssel zu positiver Veränderung\*  
19.30 Dietmar Arnold: Die Fluchttunnel von Berlin\*\*  
20.00 Film: Das Labyrinth der Wörter (2010)

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

Sonntag, 17.4.

- 10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder  
Das existierende Ich und der Tod – Martin Heidegger

Montag, 18.4.

- 15.30 Dr. Martin Bauschke: Jesus im Koran – Vertraut und fremd zugleich\*\*  
17.30 Prof. Dr. Torsten Zuberbier: Auf guten Kontakt mit Bakterien, Viren, Pilzen?! Schutz vor Allergie-Belastung und wirksame Therapien gegen Allergien\*  
19.30 Thomas R. Hoffmann, M.A.: Die Epoche des Manierismus – Eine Kunst des Grenzenlosen?\*

Dienstag, 19.4.

- 15.30 Jürgen Grothe: Schloss Monbijou in Berlin – ein fast vergessenes Kleinod preußischer Kultur\*\*  
17.30 Hartmut Klähn, Gita Neumann: Patientenverfügung – aus Sicht des Arztes und der Betreuungspraxis\*  
19.30 Dr. Dr. Eugen Drewermann: Wir glauben, weil wir lieben – Vom Verhältnis von Naturwissenschaften und Religion\*

Mittwoch, 27.4.

- 15.30 Johannes Prittwitz: Neuer Markt und Marienkirche – Auf der Suche nach dem mittelalterlichen Berlin\*\*  
17.00 + 20.00 Film: Der Himmel über Berlin (1986)  
17.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: Fürstinnen in Europa – Starke Frauen auf Großbritanniens Thron\*  
19.30 Edgar W. Harnack: Der spirituelle Mensch und das transpersonale Denken\*

Donnerstag, 28.4.

- 15.30 Claus-Dieter Steyer: Neuhardenberg – Preußens Perle im Oderbruch\*\*  
17.00 Film: In weiter Ferne, so nah (1993)  
17.30 Harald Alexander Korp: Humor und Mitgefühl als philosophische Wegweiser der Lebensführung\*  
19.30 Prof. Dr. Monika Keller: Wie egoistisch sind wir wirklich? \*  
20.00 Film: In weiter Ferne, so nah (1993)

Freitag, 29.4.

- 16.15 Prof. Günter M. Ziegler: Bemerkungen zur Mathematik\*  
17.00 Film: Satte Farben vor Schwarz (2009)  
19.30 Blanche Kommerell, Prof. Dr. Wolfgang Wippermann: Helmuth James und Freya von Moltke – Abschiedsbriefe Gefängnis Tegel (September 1944 – Januar 1945), Lesung und Einführung  
20.00 Film: Satte Farben vor Schwarz (2009)



**Urania**  
NEUES WISSEN ERLEBEN

**Erlebnistage  
„Science, Sport  
und Technik“**

**Das beliebte Ferienprogramm  
für 6- bis 13-Jährige zu Ostern  
vom 26. bis 29. April, tägl. 8-17 Uhr**

Informationen und Anmeldung:  
(030) 218 90 91 und [www.urania.de](http://www.urania.de)

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · \* = Vortrag · \*\* = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania oder unter [www.urania.de](http://www.urania.de) · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 6,00/7,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2011 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €