

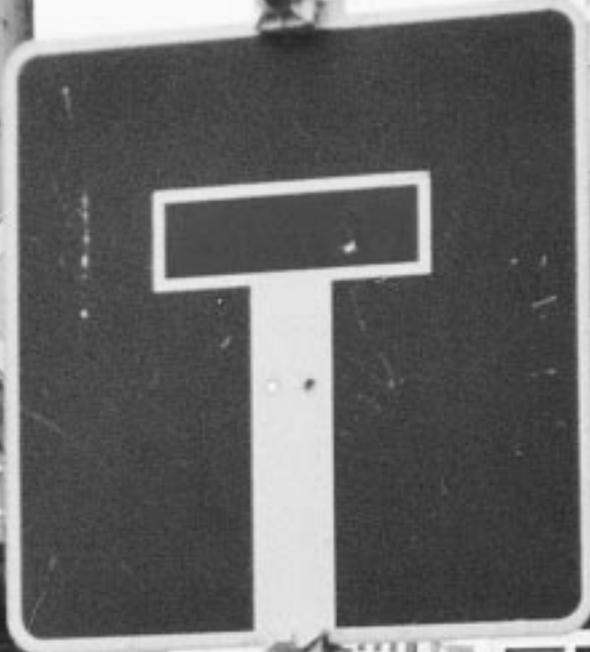


MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01

<http://www.bmg.ipn.de> · Juli 2002 · Nr. 291



Soziale Stadt



Kein Weg – nirgends?

- S. 4 Auf der Suche nach der „Sozialen Stadt“
- S. 5 Die Stadterneuerung auf Null
- S. 6 Berlinwasser steht das Wasser bis zum Hals
- S. 20 TECO – Modernes Unternehmertum

Probleme mit dem Vermieter?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- Betriebskosten
- Kündigung
- Eigentümerwechsel
- Mängelbeseitigung
- Umwandlung in Eigentumswohnungen
- Mieterhöhung
- Heizkostenabrechnung
- Mietvertrag
- Kein Zutritt ohne Voranmeldung
- Modernisierung
- Untermiete
- Wohnfläche

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,77 € einfach an folgende Adresse schicken:
Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstr. 92, 10963 Berlin

Absender:

Name

Vorname

Straße

PLZ

Ort



BEITRITTSERKLÄRUNG



Für Mitglieder mit Wohnsitz in WestBerlin

- Aufnahmegebühr¹ 5,00 €
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz² 53,50 €
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz³ 27,68 €

Für Mitglieder mit Wohnsitz in OstBerlin

- Aufnahmegebühr¹ 5,00 €
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz² 48,50 €
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz³ 22,68 €

Für Hausgemeinschaften

(mind. 5 MieterInnen des Hauses müssen gleichzeitig beitreten und eine/n Vertrauensmieter/in wählen)

- Aufnahmegebühr¹ 5,00 €
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz² im ersten Jahr je Mitglied 48,50 €
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz³ im ersten Jahr je Mitglied 22,68 €

¹ Die Aufnahmegebühr entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

² Prozess-Mietrechtsschutz durch Gruppen-Versicherungs-Vertrag mit der ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG.

Der Rechtsschutzanteil in Höhe von 25,82 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt.

³ Die Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz ist nur möglich, wenn eine Police über einen bestehenden Mietrechtsschutz vorgelegt wird.

Name, Vorname

Straße, Nr.

Berlin

Telefon

geb. am

Eigentümer/in

Verwaltung

Die Satzung erkenne ich hiermit an. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden.

Berlin, den

Unterschrift

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. Aufnahmegebühr auf unser Konto: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109 oder erteilen Sie uns eine **EINZUGSERMÄCHTIGUNG (ohne Aufnahmegebühr)**:

Ich bin damit einverstanden, dass der obige Mitgliedsbeitrag abgebucht wird:

Geldinstitut

Konto-Nr.

BLZ

Kontoinhaber/in

Berlin, den

Unterschrift

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin

KONTAKTE UND TREFFEN

Arbeitsgruppe Umwandlung:

Mittwochs ab 15 Uhr unter der
Telefonnummer 215 90 62 oder e-mail: bmg-ag@ipn.de

Sozialberatung:

Informationsabende mit Beratung zu den Themen Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc.
Ab sofort jeden ersten Donnerstag im Monat um 19 Uhr in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Möckernstraße 92, 10963 Berlin
Offen auch für Nicht-Mitglieder

Anti-Scientology-Initiative:

Unsere Seite im Internet finden Sie unter
www.mieter-gegen-scientology.de
e-Mail: webmaster@mieter-gegen-scientology.de

Arbeitsgruppe Betriebskosten:

????? jeweils 17 Uhr
im Rabenhaus, Puchanstraße 9, Berlin-Köpenick

VOR-ORT-BÜROS

Informationen, Tipps, Kontakte und Beitritte zur MieterGemeinschaft; keine Rechtsberatung Hellersdorf

Mittwochs 18 bis 19 Uhr, Stollberger Straße 100,
Ko.-Zentrale der Lokalen Agenda 21, ☒ Hellersdorf

Pankow

Jeden 1. und 3. Dienstag im Monat 18 bis 19 Uhr,
Wolfshagenerstraße 72,
Ecke Eintrachtstraße, Kiezladen, ☉ Pankow
Achtung, liebe Mitglieder aus Pankow, Bezirksaktive suchen Unterstützung, siehe Seite 25.

Prenzlauer Berg

Montags 17 bis 19 Uhr, Grellstraße 14, „Grelltreff“,
Telefon: 4 23 50 86, ☎, ☉ Prenzlauer Allee

Die **Geschäftsstelle in der Möckernstraße 92 / Ecke Yorckstraße, 10963 Berlin**, ist **Mo – Do von 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr, Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr** geöffnet, **außer Mittwochnachmittag** (die Räume stehen dann ab 16 Uhr der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung).

Fahrverbindung: ☒ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☉ Yorckstraße,
Telefon: 2 16 80 01

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** (s. Seite 32), von denen die behindertengerechten durch ☎ gekennzeichnet sind.

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

INHALT

- S. 4 Auf der Suche nach der „Sozialen Stadt“
- S. 5 Die Stadterneuerung auf Null
- S. 6 Berlinwasser steht das Wasser bis zum Hals
- S. 8 Zwei Butterdosen im Kühlschrank
- S. 10 Faustformel zu einfach
- S. 11 Betriebskostenumfrage ... PRIMA Mietsteigerungen über die zweite Miete
- S. 12 Umfrage zu Betriebskosten
- S. 13 Infoblatt „Heizkostenabrechnung“
- S. 17 Immobilienverwertungsbeilage Geplanter Konkurs? Monopoly in Prenzlauer Berg TECO Modernes Unternehmertum
- S. 23 Bezirkskorrespondenz Alte Helden- neue Kämpfe Subventions- und Vermietungspraxis in Friedrichshain Mieter sagen NEIN zur Aufstockung
- S. 27 Buchrezension Private Risikodienste in der Sicherheitsgesellschaft
- S. 28 Recht- und Rechtsprechung
- S. 32 Unsere Beratungsstellen

IMPRESSUM

MieterEcho

Herausgeber:

Berliner MieterGemeinschaft e. V.
Möckernstraße 92, 10963 Berlin
Telefon: 2 16 80 01 · Telefax: 2 16 85 15

Postbankkonto Berlin

Konto-Nr. 830 71-109, BLZ 100 100 10

Redaktion: Redaktionskonferenz

Titel: Dorothee Wendt

Layout: Conny Wolff

Redaktionsschluss: 20. 06. 2002

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache

Druck:

Union Druckerei Berlin

Der Preis für dieses Mitteilungsblatt ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

Namentlich gezeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein.

Liebe Leserinnen und Leser,

Die Wirtschaft boomt, breitet sich gewinnträchtig auf dem Globus aus, doch der Sozialstaat verschwindet, ungesicherte Arbeitsverhältnisse werden die Regel und die Arbeitslosigkeit ist hoch. Auch daran kann man verdienen. Die Firma TECO verspricht allen, die eine Existenz suchen, eine Karriere als erfolgreicher Wohnungsvermittler. Ob es wirklich zu einer Vermittlung gekommen ist, weiß man nicht. Bekannt ist aber, dass für diese Aussicht 590 Euro zu bezahlen sind. Ein lukratives Geschäft mit der Not.

Die *Soziale Stadt* feierte sich unlängst aufwendig. Elvira Vernes bezweifelt, dass Grund dazu besteht.

Babara Oesterheld widmet sich dem Berliner Haushalt, einem traditionell düsteren Kapitel.

Hermann Werle verfolgt weiterhin die Spur des Wassers in private Kanäle.

Ach ja, unser neues Papier ruft Skepsis bezüglich seiner ökologischen Eigenschaften hervor. Kein Grund zur Besorgnis, auch in dieser Hinsicht verhält sich das MieterEcho politisch korrekt.

Viel Spaß (woran eigentlich?) und bitte beachten Sie die erneute Betriebskostenumfrage.

Ihr
MieterEcho

Die Bezirksgruppe der BMG in Friedrichshain und die UBI Mieterladen bitten um Unterstützung:

Sie sind von der Padovicz-Unternehmensgruppe betroffener Mieter, Wohnungseigentümer oder Handwerker?

Sie führten einen Prozeß oder schlossen einen Vergleich?

Wurde bei Ihnen versehentlich z.B. der Strom abgedreht oder Brände im Haus festgestellt?

Sieht Ihre Wohnung nach der Umsetzung wegen Sanierung nicht so aus, wie vorher besprochen?

Bitte informieren Sie uns auch, ob und wann Sie sich ggf. beim Senat, der IBB oder dem Bezirksamt beschwert haben und um welche konkreten Beschwerden es dabei ging. Wir wissen aus vielen Gesprächen von ganz vielen solchen und ähnlichen Dingen und wollen diese jetzt sammeln, um gemeinsam mit anderen Druck auf den Senat auszuüben, Prüfungsgremien transparenter und effektiver für die Gesellschaft zu gestalten. (siehe auch Beitrag S. 27)

Mieterladen, Kreuzzigerstr. 23, 10247 Berlin
oder per e-Mail: mieterladen@gmx.de

Auf der Suche nach der „Sozialen Stadt“

Erste Zwischenbilanz des Bund-Länder-Programms

Elvira Vernes

Mit großer Spannung ist sie erwartet worden, die erste Bilanz des „Bund-Länder-Programms Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“. Das Programm hat sich zum Ziel gesetzt, ein „Programm gegen soziale und räumliche Ausgrenzung zu sein“ doch, so die beim Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) mit der Begleitung des Programms beauftragte Wissenschaftlerin Heide de Becker, es bestehen „zwischen der Formulierung von Visionen und Zielen auf der programmatischen Ebene und der konkreten Arbeit in den Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf zum Teil erhebliche Diskrepanzen.“ Für solche Diskrepanzen aber war unter den rund 1.500 Teilnehmern kein Platz. Es handelte sich im Kern lediglich um eine Hochglanzveranstaltung für die politisch verantwortlichen Bundespolitiker. Verständlich – denn viel Geld ist für die Akteure vor Ort zu verlieren, wenn das Projekt nicht weiter läuft.

Auf Hochglanz getrimmt war denn auch das Arena-Ambiente – der Treptower Veranstaltungsort war in TV-taugliche Dunkelheit im Zuhörerraum und gleißendes Licht auf dem Podium getaucht für diese *Erste Bilanz Soziale Stadt*. Neben Bundeskanzler Schröder sprachen so Bundesbauminister Kurt Bodewig, Kulturstaatsminister Julian Nida-Rümelin, der Kriminologe und jetzige Minister für Justiz des Landes Niedersachsen, Christian Pfeiffer, die Oberbürgermeister von Leipzig, Frankfurt/M. und München – der erste Tag war damit schon zur Hälfte bestritten. Der Nachmittag gehörte sodann einer Podiumsdiskussion, zu der die Veranstalter neben Nida-Rümelin den Stadtplaner Professor Dr. John Friedmann von der University of British Columbia in Vancouver und den ZEIT-Journalisten Werner Perger geladen hatten.

Brigitte Bastgen (ZDF) bemühte sich redlich, die Diskussion zu moderieren, doch kam die gar nicht auf; was etwa Perger dort zu suchen hatte, blieb selbst ihm ein Rätsel. Ohnehin wusste so recht niemand mehr, wohin der Glaube sich noch wenden könne, als Prof. Friedmann bereits den ersten hilfeheischenden Versuch Bastgens – „Herr Friedmann, wie retten wir die europäische Stadt?“ – mit der schlichten Erwiderung, „die gibt es, ich bin Stadtplaner, wissen Sie, nun wirklich schon lange nicht mehr“, konterte.

Und so war es insgesamt lediglich Friedmann – Deutschlandkenner und mit den für die Bundesrepublik relativ neuen Diskussionen um gebietsbezogene soziale Stadtentwicklung, um Armut und Ausgrenzung vertraut –, der Klartext redete. Die Erfahrungen aus den USA aufgreifend, wo es vergleichbare Ansätze wie das Berliner Quartiersmanagement oder das Bund-Länder-Programm gibt, warnte er vor Selbstgefälligkeit und Euphorie. Solange nicht Arbeitslosigkeit, Armut und Krankheit als Probleme klar benannt und auch bekämpft würden, könne von sozialer Stadt keine Rede



Teilnehmer auf dem Kongress „Zukunft der Städte“

Foto: Kongressinfos Internet

sein. Er dämpfte damit auch Erwartungen, die sich die mittelständisch orientierten so genannten Expertinnen und Experten der *Sozialen Stadt* so gern zu eigen machen: „Wenn sich die Lebensbedingungen der Menschen nicht verbessern, wird sich auch an der Lage in den Quartieren nichts verbessern können.“

Leipziger Impulse vollständig ignoriert

Dass diese und andere Probleme den Veranstaltern des Bund-Länder-Programms, das derzeit im Jahr mit 450 Mio. DM (230 Mio. Euro) von Bundesregierung, Bundesländern und Kommunen finanziert wird, nicht unbekannt geblieben sein dürften, zeigte sich bereits im Jahr 2000 auf der Impulskonferenz Quartiersmanagement in Leipzig. Kaum dürfte sich etwas verbessern können, so war den dort versammelten Quartiersmanagern zumindest zum Teil klar, wenn gleichzeitig Sozialleistungen zusammengestrichen und Hilfeleistungen gekürzt werden. Mit den Worten des engagierten Lüneburger Professors Kurt Bader: „Ich finde es eine überhebliche und arrogante Position, in einer Situation, wo es einen Rollback im Sozialbereich gibt, wo Gesundheitsreformen zu einer Verlagerung in den privaten Bereich führen, wo Kollegen Fallzah-

len (in der Sozialhilfe) zu bearbeiten haben, wo die Belastung so groß ist, dass den Interessen der Bevölkerung nicht mehr entsprochen werden kann, darüber zu reden, dass es mit weniger Geld und Personal gehen soll.“ Eine mehr als berechtigte Kritik, insbesondere wenn man sich klar macht, dass sich bei vielen Städten zunehmend Probleme zeigen, den kommunalen Anteil der *Soziale Stadt*-Mittel überhaupt noch aufzubringen. Und auch die Berliner Quartiersmanagerin des Sanierungsträgers L.I.S.T., Veronika Gottmann, äußerte sich in Hinblick auf die „strukturelle und alltägliche Diskriminierung von Migranten“ zu den tatsächlichen Möglichkeiten des Quartiersmanagement skeptisch: „In den Verwaltungen arbeiten eben zum Großteil Deutsche. Das fängt in den Schulen und Kitas an. Migranten sind in diesen Bereichen noch nicht eingebunden. Das bildet natürlich eine Diskrepanz zu dem, was wir im Quartier eigentlich wollen.“ Auch andere in Leipzig angesprochene Kritikpunkte – etwa dass die „Dokumentation der Ergebnisse des Quartiersmanagements häufig aufgrund des Abhängigkeitsverhältnisses (gegenüber der Verwaltung) allzu positiv und geschönt“ wird, dass Fördermittel und ABM-Kräfte nur be-

grenzte Zeit zur Verfügung stehen und so keine Kontinuität gewährleisten können; dass noch immer keine umfassende Finanzmittel-Bündelung möglich ist – kamen in Berlin nicht zur Sprache.

Erste Bilanz auf dem Teppich?

Während also in Leipzig durchaus der Versuch unternommen wurde, wenigstens immanent über Schwierigkeiten auf dem Markt der *Sozialen Stadt* zu diskutieren – denn zur Funktion des Quartiersmanagement im Zusammenhang mit neuer kleinräumiger Sozialstaatlichkeit und der Ruhigstellung der von der Politik bisher vernachlässigten Quartiere kein Wort -, gab es in Berlin nicht einmal dazu eine kritische Reflektion. Unlängst wurde hierzu auf einer Tagung von Stadtsoziologinnen und -soziologen in Dortmund gemutmaßt, dass die Schwierigkeiten im Verlauf des Projektes *Soziale Stadt* mittlerweile auch vom *Difu* als so groß eingeschätzt würden, dass es beabsichtige, sich daraus zurückzuziehen. Aber soweit ist es sicher noch nicht.

Doch wer den gut 340 Seiten starken Hochglanzband zur *Ersten Bilanz Soziale Stadt* durchblättert, kann zumindest eines deutlich erkennen, die bisherige Hurra-Stimmung des *Difu* und der politischen Strategen des Konzeptes (wie auch der beteiligten Wissenschaftler) ist mittlerweile einer deutlich zurückhaltenderen Naja-Stimmung gewichen. Von „Skepsis und Zurückhaltung, die dem Programm entgegengebracht wurde“, ist so erstmals offen die Rede: „Es schien manchen nun, als sollten die gesamtgesellschaftlichen Probleme – etwa Arbeitslosigkeit, Mängel des Gesundheits- und Bildungswesens – auf Stadtteilebene gelöst und ein Abbau sozialstaatlicher Leistungen damit kaschiert werden. In der Logik der Vorwürfe steht ein weiterer: dass auch die staatlicherseits propagierte 'neue Verantwortungsteilung' zwischen Staat und Gesellschaft allein den Menschen vor Ort die Bewältigung der gesamtgesellschaftlich verursachten Probleme aufbürde.“ Die *Difu*-Broschüre unternimmt nicht einmal den Versuch, diese Mutmaßungen zu widerlegen – sie spricht stattdessen vom „Gefühl von Zusammenhalt und Sicherheit“, das sich einstellen müsse.

Es werden sicher noch einige Hochglanzbroschüren und Konferenzen ins Land gehen. Ob es aber auf Dauer bei dieser Augenwischerei bleiben kann und soll, wird sich bald zeigen. Auch für das *Difu* und die ihm verbundenen Wissenschaftler wird es schwieriger werden, beim Management der Quartiere nur „Gefühle“ zu mobilisieren. ■

Die Stadterneuerung auf Null – Den Abriss auf 27 Millionen €

Barbara Oesterheld

Das Paradeferd der Sozialdemokratie in den 70er Jahren hieß Kahlschlag-sanierung. Sie wurde im Bezirk Wedding in weiten Teilen umgesetzt, stieß aber in Kreuzberg auf Widerstand. Die Strategien für Kreuzberg und die behutsame Stadterneuerung waren Ideen von unten. Mit ihnen ging eine starke Aktivierung der Bevölkerung einher. In Mitbestimmungsgremien wie Sanierungsbeiräten, Betroffenenvertretungen und Stadtteilausschüssen wurden die Belange vor Ort intensiv diskutiert. Die behutsame Stadterneuerung wurde zum Exportschlager für Berlin und machte Kreuzberg berühmt. Dann kam der Metropolenwahn und alle, die das Engagement vor Ort aufrecht erhalten wollten, wurden als Kiezfürsten oder Dorfpolitiker diffamiert, die die großen Herausforderungen der neuen Hauptstadt noch nicht erkannt hätten.

Zurück in die Zukunft

Es scheint als ob nun die SPD an ihrem alten Konzept wieder anknüpfen will. Abriss statt behutsamer Erneuerung. Mit den überdimensionierten Entwicklungsgebieten und den städtischen Neubaugebieten wurde zum Teil auch noch auf der grünen Wiese massenweise Wohnungsneubau kreierte, der nicht nur teure soziale und andere Infrastruktur erforderte, sondern durch verantwortungslose Förderungen Löcher in den Haushalt und einen hohen Leerstand produzierte. Dieser Leerstand „zwingt“ die Politik heute zum Abriss.

Aber nicht nur Wohnungen – gemeint sind in erster Linie Wohnungen in den östlichen Großsiedlungen – sollen abgerissen werden, sondern auch jede Menge soziale Infrastruktur. Kitas und Schulen für deren Neubau an anderer Stelle sehr viel Geld ausgegeben wurde.

So sind in den Haushalten 2002 und 2003 für den Abriss 27 Mio. € eingestellt, für die nachfolgende Aufwertung 20 Mio. €. So ist es nur logisch, dass die Förderung der Instandsetzung und Modernisierung von Plattenbauten auch in 2002 ganz und in 2003 erheblich zusammengestrichen ist. Was abgerissen werden soll, braucht nicht saniert werden.

Auch die Förderung von Instandsetzung und Modernisierung von Häusern im Altbaubereich wurde auf Null gesetzt. Schließlich eine Veränderung der Förderungsrichtlinien war längst überfällig, der totale Wegfall aber verhindert eine sinnvolle Steuerung in Sanierungsprozessen und überlässt besonders kaputte Häuser wieder dem Verfall, wie wir dies aus den 60er Jahren kennen.

Der Fehler von 1995 die Infrastruktur ganz aus der Förderung herauszunehmen wird jetzt wiederholt, indem nun die Hausförderung ganz abgeschafft wird. Aber erst ein ausgewogenes Verhältnis von beiden ermöglicht einen kontinuierlichen und erfolgreichen Sanierungsprozess.

Eigeninitiative ist nicht gefragt

Die Möglichkeit für Mieter bei eigenen Modernisierungen in ihren Wohnungen einen Zuschuss zu bekommen wurde ebenfalls abgeschafft. Obwohl gerade wenn die Hausförderung wegfällt, Hauseigentümer wieder bereit sein könnten solche Maßnahmen zuzulassen, die sie in Hinblick auf eine Hausmodernisierung bisher weitgehend abgelehnt haben. Immerhin verhindert die Modernisierung durch die Mieter die dauerhafte Umlage einer einmal getätigten Maßnahme durch den Eigentümer. Dieses Eigenengagement der Mieter erhöht die Bindung an die Wohnung und das Umfeld, was ja eigentlich sehr wünschenswert sein sollte.

Lange hat es gedauert bis die Genossenschaftsrichtlinien verabschiedet und Genossenschaften gefördert wurden. Und obwohl sich an vielen Orten der Stadt Gruppen entwickelt haben, die diese Idee und das Angebot annehmen wollten, hatte der Haushaltsentwurf zunächst keinen müden Euro dafür vorgesehen. Und auch jetzt sind die nachgebesserten Mittel so begrenzt, dass von einer Fortführung der Genossenschaftsunterstützung nicht mehr die Rede sein kann. Dies wundert besonders aufgrund der vollmundigen Aussagen im Koalitionsprogramm von SPD und PDS: „Die Gründung neuer Genossenschaften wird durch Fortführung

der Genossenschaftsförderung auch in der nächsten Legislaturperiode unterstützt.“

Nicht viel anders ergeht es den wohnungspolitischen Projekten. Das von allen Fraktionen immer wieder hochgelobte Programm mit Muskelhypothekenanrechnung war im Haushaltsentwurf gar nicht vorhanden und wird jetzt auf zwei Häuser begrenzt.

Beide Programme setzen auf das Eigenengagement. Die Erfahrung mit diesen Programmen hat in der Vergangenheit gezeigt, dass nicht nur die Treue zum Kiez damit erhalten bleibt, sondern die neuen Genossenschaften und die Selbsthilfshäuser über ihre Häuser hinaus soziale Einrichtungen und Funktionen für das Umfeld geschaffen haben.

Katastrophe für den Mittelstand und Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen

Modernisierung und Instandsetzung von Häusern war ein besonderes Betätigungsfeld für kleine und mittlere Betriebe. Die Großprojekte teilen sich sowieso die Großunternehmen untereinander auf. Mit dem Verlust von 30 Mio. €, die der Bund zur Verfügung stellt und die nicht abgerufen werden schadet dieser Senat gleichzeitig den Berliner Baubetrieben, die es ohnehin in der Vergangenheit extrem gebeutelt hat. Aber auch die mögliche Kombination von Fördergeldern des Landes Berlin und solchen von Arbeitsamtsmaßnahmen fällt durch das Abschalten der Stadterneuerung ganz weg. Es ist erschreckend, wie unbedarft dieser Senat damit umgeht, aber offensichtlich ist es publikumswirksamer 100 Beschäftigte bei Spreequell zu retten als 100 Betriebe.

Jede Million Förderung hat das Fünffache an privaten Investitionen ausgelöst.

Bei 30 Mio. € Einsatz von Landesmitteln kämen 30 Mio. € vom Bund dazu. 60 Mio. € Förderung würden mindestens 300 Mio. € private Investitionen auslösen die Arbeitsamtsmittel mit ihren Folgewirkungen nicht dazu gerechnet. Das Versprechen von Senator Strieder die Kofinanzierung in voller Höhe in Anspruch zu nehmen, war offensichtlich nur ein besonderer Wahlkampfgeck.

Volkswirtschaftlich, haushaltspolitisch, arbeitsmarktpolitisch und wohnungspolitisch ist diese Schwerpunktsetzung des rot/roten Senats eine absolute Katastrophe. Abrissförderung statt Bestandsförderung ist kein besonders gutes Markenzeichen. ■

Berlinwasser steht das Wasser bis zum Hals

Hermann Werle

Im letzten MieterEcho berichteten wir über die Liberalisierung der Wassermärkte, die Folgen für private Haushalte und Umwelt sowie den Kampf zweier Konzerne um die Vormachtstellung auf dem Wassermarkt in Nordrhein-Westfalen. Dieses Kapitel des „Ruhrgebietsklüngel“ ist zu Gunsten der Essener RWE abgeschlossen. Mit Wirkung zum 1. Mai 2002 hat die RWE Aqua GmbH mit 74,9% die Mehrheit an den Rheinisch-Westfälischen Wasserwerken (RWW) übernommen. Per Salomitaktik ist hiermit die Privatisierung eines der bedeutendsten Wasserversorgungsunternehmen Deutschlands vollzogen worden und ein weiteres Mal haben Kommunen ihre Möglichkeiten auf die Grundversorgung der Bevölkerung Einfluss zu nehmen verkauft.

„Privatisierungs-Meisterstück“

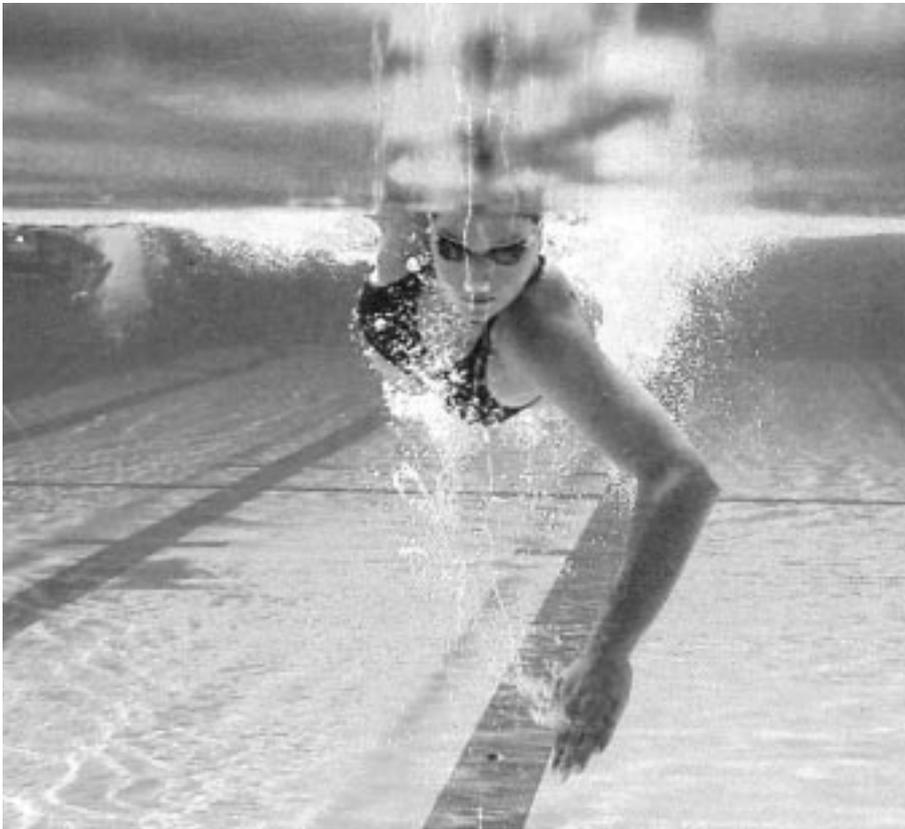
Auch in Berlin stehen die Zeichen auf „Wassermarsch“ für die Gewinne der Konzerne. Nach der Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe, könnte schon in naher Zukunft ein einzelner Großinvestor die Geschicke der Berliner Wasserversorgung bestimmen. Im Juni 1999 erhielt ein Konsortium aus RWE, Vivendi und Allianz vom Berliner Senat den Zuschlag für einen Teil der Berliner Wasserbetriebe und die Verhandlungspartner und Privatisierungslobbyisten wurden nicht müde, sich gegenseitig lobend auf die Schultern zu klopfen. Zu einer „Erfolgsstory“ wollte der neue Vorstandschef der *Berlinwasser Holding AG* und das frühere RWE Vorstandsmitglied, Thomas Mecke, die Wasserwerke entwickeln. Die damalige Finanzsenatorin Annette Fugmann-Heesing stilisierte die Holding zu einem Modell mit „bundesweitem Pilotcharakter“ hoch während Wirtschaftsminister Wolfgang Branoner eine „hervorragende Ausgangsposition“ erkannte, um die „enormen Wachstumspotenziale“ im Ausland zu nutzen. Der damalige Bürgermeister Eberhard Diepgen gratulierte den beiden Senatoren noch während der Senatssitzung zu diesem „Privatisierungs-Meisterstück“. Die Freude war deshalb so groß, weil es der großen Koalition mit der Wasserprivatisierung ein weiteres Mal gelungen war, gegen den Widerstand von Umweltverbänden, der PDS, Bündnis 90/Die Grünen, des DGB und der linken SPD-Minderheit ihre 1990 begonnene wirtschaftsliberale Politik durchzusetzen. Mit dem Verkauf der Wasserwirtschaft an private Konzerne wird ein Gut zur Ware, welches

gemeinhin als gesellschaftliches Eigentum begriffen wird. In diesem Sinne kommt der Verkauf von kommunalen Wasserversorgern einem Dambruch gleich. Denn warum sollten Wohnungswirtschaft, Bildung und Gesundheit der staatlichen Verantwortung unterliegen, wenn schon die Versorgung eines Grundbedürfnisses wie Wasserversorgung privaten Konzernen überlassen wird?

Elmar Pieroth war 1990 als Finanzsenator angetreten, um genau diese staatlichen Einflüsse auf das wirtschaftliche Geschehen einzuschränken, d.h. zu deregulieren. „Es geht,“ äußerte er sich in der FAZ vom 25.11.1995, „um Ordnungspolitik und einen schlanken Staat.“ Seine Nachfolgerin, Annette Fugmann-Heesing, setzte diese Politik fort, argumentierte jedoch in erster Linie mit Sparzwängen auf Grund leerer Haushaltskassen. „Sie kam, sah und verkaufte“, stellte die *Berliner Morgenpost* am 16.08.1997 fest: „Annette Fugmann-Heesing wird als Privatisierungssenatorin in die Geschichte Berlins eingehen. Seit die SPD-Politikerin im Januar 1996 das Finanzressort übernommen hat, ist das Tafelsilber nicht mehr sicher. Alte Tabus und Grundsätze der Sozialdemokraten werden mit dem Rechenschieber über den Haufen geworfen.“

Das Holdingmodell

Die Senatorin ließ tatsächlich Szenarien durchrechnen, die die Privatisierung fast des gesamten Berliner Landesvermögens einkalkulierten. Bevorzugte Herangehensweise dieser Planungen stellt die Salomitaktik dar,



Schwimmen bald auf dem Trockenen?

Foto: Archiv

d.h. das stückweise Veräußern kommunaler Unternehmen. Auf diese Weise ist es dem Senat bisher gelungen, Proteste und Widerstand unter Kontrolle zu halten. „Vergessen wir nicht“, mahnten Sprecher der *Grünen* im Juni 1998, „dass die GASAG in zwei Schritten verkauft wurde: 48% 1993, 100% zu Jahresbeginn 1998. Und die BEWAG-Anteile Berlins wurden erst gar nicht (1994), dann zur Hälfte (1995), schließlich zur Gänze (1997) auf den Markt geworfen.“ Einen Bestandteil der schrittweisen Totalprivatisierung kommunaler Versorgungsunternehmen stellt das von Fugmann-Heesing favorisierte Holdingmodell dar. Im Fall der *Berliner Wasserbetriebe* wurden 49,9% der BWB-Anteile für 3,1 Mrd. DM an das RWE/Vivendi-Konsortium verkauft. Unter dem Dach der *Berlinwasser Holding AG* bleiben die BWB als Anstalt des öffentlichen Rechts und Wasserversorger bestehen. Daneben existiert das sogenannte Wettbewerbs- oder Risikogeschäft, zu dem diverse privatwirtschaftliche Beteiligungen und Tochtergesellschaften wie die *BerliKomm* oder das Recyclingunternehmen *Schwarze Pumpe* (SVZ) gehören. Dieses Modell entspricht dem der *Berliner Bankgesellschaft* und birgt das gleiche Risiko, nämlich dass unter dem Holdingdach die Anstalt öffentlichen Rechts die privatwirtschaftlichen Unternehmen subventioniert. Lieferten die *Berliner Wasserbetriebe* noch

1997 beträchtliche Einnahmen an den Berliner Haushalt, so musste 2000 mit ihren Einnahmen insbesondere die defizitäre SVZ unterstützt werden. Das Land Berlin ging leer aus, während die privaten Gesellschafter dank einer garantierten Kapitalverzinsung rund 139 Mio. Euro einstrichen.

Eine verheerende Bilanz

Alles andere als eine „Erfolgsstory“ oder gar ein „Meisterstück“ stellt die Berlinwasser Holding dar. Sie ist vielmehr eine Geschichte von Subventionen, Pleiten und Fehlplanungen. Die 2001 gegründete Tochtergesellschaft Avida GmbH, mit der die Holding ins Multi-Utility-Geschäft einsteigen wollte, war ein „Schlag ins Wasser“, wie die *Berliner Morgenpost* im Dezember 2001 titelte. Bereits nach wenigen Wochen musste die Gesellschaft wegen mangelnder Nachfrage an Komplettangeboten von Strom und Telefon abgewickelt werden. Auch die *BerliKomm* konnte nicht annähernd die prognostizierten Erfolgsergebnisse erzielen. Laut Jochen Esser, dem finanzpolitischen Sprecher der *Grünen*, hat der Telekommunikationsanbieter bis heute über 100 Mio. Euro Verluste angehäuft und keine Ausichten aus eigener Kraft auf die Beine zu kommen. Das größte Sorgenkind ist jedoch der Müllverwerter SVZ *Schwarze Pumpe*. Im

Juli 2000 meldete die Berlinwasser Gruppe den Verkauf der SVZ an den US-amerikanischen Konzern *Global Energy*, mit dem „erhebliche finanzielle Ressourcen für strategische Investitionen in die Kerngeschäftsfelder des Konzerns“ freigesetzt werden sollten. Dummerweise blieb der US-Konzern den ausgehandelten Preis von 107 Mio. Euro schuldig, so dass der Deal platzte. Trotz dieser Panne wurde der Verkaufserlös im Geschäftsbericht für das Jahr 2000 als außerordentlicher Ertrag verbucht und anteilig ausgeschüttet sowie die SVZ-Kredite ausgebucht. Es verwundert also nicht, dass die Bilanz der Holding für 2001 entsprechend verheerend ausfällt – allein das SVZ schlägt mit 385 Mio. Euro negativ zu Buche. Um die drohende Insolvenz der Holding zu verhindern, haben sich RWE/Vivendi und der Berliner Senat darauf verständigt mit einer Bürgschaft in Höhe von 316 Mio. Euro frisches Geld in das Unternehmen zu pumpen. Eine Hälfte davon – 158 Mio. Euro – wird der Berliner Senat aufbringen. Ein „verlorener Zuschuss“, wie Jochen Esser bemerkt, der dem Senat vorwirft, kein durchdachtes Konzept für die Wasserbetriebe zu haben. Eine durchdachte Konzeption haben offensichtlich nur die privaten Investoren. Den Ankauf der Wasserwerke liebten sich RWE/Vivendi vom Land Berlin mit einer garantierten Kapitalverzinsung von annähernd 9% vergolden. So richtig schief gehen konnte aus der Sicht der Investoren also nichts. Der fehlende Anreiz, so die *Morgenpost*, sei das Manko der *Berlinwasser Holding*. Björn Hartmann von der *Morgenpost* sieht in der Notlage eine Chance, nämlich die, dass sich der Senat doch endlich von seinem Unternehmensbesitz trennen möge. Schließlich halte das Land seine Anteile „unter anderem wegen der Idee, die Kontrolle darüber zu behalten, wer die Bevölkerung versorgt – eine Vorstellung aus dem 19. Jahrhundert. Das Ergebnis: Der größte regionale Wasserversorger Europas dümpelt vor sich hin und droht jetzt, unterzugehen.“ Herr Hartmann möge entschuldigen, aber er hat nichts begriffen. Oder er weiß wovon er schreibt und möchte seine Leser und Leserinnen auf den Leim führen. Die Vorstellung aus dem 19. Jahrhundert, die sich heute noch in Gesetzen zur Selbstverwaltung der Gemeinden wiederfindet, hatte unter anderem zum Ziel, dass die Bevölkerung mit Wasser versorgt wird. Eine Verantwortung, die zu Recht dem Gemeinwesen übertragen wurde und nicht gewinnorientierten Privatkonzernen. Die

Verantwortung der *Berlinwasser*-Misere dem Senat anzuhängen ist ebenfalls nicht schlüssig. Es sei denn, die Kritik bezieht sich auf die große Koalition, die die Risiken der Privatisierung fahrlässig auf den Schultern der Berliner Haushalte ablegte.

Entscheidung nach den Wahlen

Von Wasserpreiserhöhungen bis zu 30% bis 2004 ist dieser Tage in den Berliner Medien zu lesen gewesen. Der Vermögensausschuss des Berliner Senats hat am 14. Juni 2002 die geplante Änderung des Gesetzes zur Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe nicht vollzogen. Die preistreibenden Verhandlungsfragen sind auf den Herbst vertagt worden. Es sollten u.a. Abschreibungsmöglichkeiten der *Berlinwasser Holding* geändert und Konzessionsabgaben erhoben werden, beides Maßnahmen, die direkt auf die Verbraucherpreise hätten abgewälzt werden können.

Bis zum Herbst soll auch geklärt sein, wie die privaten Anteilseigner ihre vom Land Berlin

zugesagten Gewinne erzielen können.

Nach Informationen der *Berliner Zeitung* wird sich der Allianz-Konzern aus der Holding zurückziehen und seine Anteile an RWE und *Vivendi* abgeben. Bleiben die beiden Großversorger, die sich einem Geheimpapier zufolge auf das Kerngeschäft der Wasserver- und -entsorgung konzentrieren wollen, wie die Zeitschrift *Der Aktionär* berichtet. Neben dem Müllverwerter SVZ sollen auch die *BerliKomm* und andere Tochterunternehmen abgestoßen werden, wodurch rund 1.300 Arbeitsplätze betroffen wären.

Da sich RWE und *Vivendi* im Auslandsgeschäft als Konkurrenten gegenüberstehen, blockieren sie sich innerhalb der *Berlinwasser-Holding*. Eine zukunftssträchtige Perspektive ergibt sich allein aus der Konstellation eines einzelnen privaten Konzerns mit 74,9% Beteiligung und einer Minderheitsbeteiligung des Landes Berlin von 25,1%. Von dieser wird es heißen, dass sie bei wichtigen Entscheidungen die Mitsprache des Landes garantieren werde. Die besten Aussichten auf den Zuschlag zur

Komplettübernahme der Berliner Wasserversorgung hat der Essener RWE-Konzern, für den sich das Geschäft mit dem Wasser zum „Shooting Star“ im Konzern entwickelt hat. Der französische *Vivendi*-Konzern steckt in einer substanziellen Krise und wird sich teilweise aus dem Wassergeschäft zurückziehen, um sich zum Telekommunikationsriesen umzustrukturieren. Diese Entscheidung fiel kurz nach den Parlamentswahlen in Frankreich, da *Vivendi* aufgrund seines Engagements im kommunalen Wassergeschäft ein sensibles Thema im Wahlkampf darstellte. Französische Politiker u.a. Präsident Jaques Chirac hatten kurz vor der Parlamentswahl lautstark gegen den Verkauf Französischer Wasser- und Müllentsorgungswerke protestiert.

Egal ob nach dem 22. September der Kanzler Stoiber oder Schröder heißen wird, es wird dem SPD/PDS-Senat wieder sehr viel leichter fallen, unpopuläre Entscheidungen zu treffen. Die künftigen Wasserrechnungen schreibt RWE und die Zeche zahlen wir. ■

Zwei Butterdosen im Kühlschrank

Wie das Wohngeldgesetz mit Wohngemeinschaften verfährt

Cornelia Köster

Zu zweit zahlt man gemeinhin anteilmäßig etwas weniger als wenn man eine Wohnung allein zu bezahlen hat. Das liegt zum einen am Quadratmetermietpreis, der abnimmt je größer eine Wohnung ist. Andererseits fällt normalerweise nur eine Grundgebühr für Strom-, Gas- und Telefonanschluss an und ev. noch ein etwas geringerer Gas- oder Stromverbrauch beim Essen kochen – vorausgesetzt man isst auch zusammen. Dass es nur eine Waschmaschine und einen Kühlschrank braucht, macht sich angesichts der Langlebedauer dieser Geräte so gut wie nicht bemerkbar. Wie groß also mag der Einspareffekt sein? Laut Wohngeldgesetz ist er immens. Ersichtlich wird das aus Wohngeldbescheiden, die die Behörde ohne Skrupel erteilt.

Das Problem beim Tabellenwohngeld liegt bekanntlich in der Tatsache, dass die Mietobergrenzen die realen Marktmieten ignorieren. Erschwerend kommt hinzu, dass die Wohngeld-Mietobergrenzen in vielen Fällen sogar die sozialhilferechtlichen Richtlinien unterschreiten (vgl. ME 290, S.12-14). Ein Kapitel für sich bilden dabei die 2-Personen-Haushalte. Denn wenn man sich Entscheide zum Thema Haushaltszugehörigkeit, 2-Personen-Haushalte, Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft, nichteheliche bzw. eheähnliche Lebensgemeinschaft, Kopfteilregelung etc. ansieht, kann einem schwindelig werden. Sämtlichen Urteilen lässt sich bei allen Widersprüchen jedoch eins entnehmen: sie sind darauf erpicht, den jeweiligen Anspruch als so gering wie möglich zu halten.

1999 wurde bei einem 2-Personen-Haushalt mit einem Gesamteinkommen von 1.641 DM und einer berücksichtigten Miete von 430 DM kein Wohngeld bewilligt (die tatsächliche Bruttokaltmiete betrug 1.322,88 DM, was aber aus den bekannten Gründen keine Rolle spielt). Ohne Zusammenveranlagung hätte bei 335 DM anzuerkennender 1-Personen-Miete die eine Person 169 DM bekommen (bei Einkommen von 638 DM), die andere

immerhin noch 58 DM (bei 1.003 DM Einkommen). Im Jahr 2000 konnte zwar die überhöhte Miete (100 qm Altbau bis 1918, einfache Wohnlage) wegen Verstoßes gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz mittels Gerichtsprozesses auf zulässige 1.066,06 DM bruttokalt reduziert werden, dies spielte für die Wohngeldberechnung jedoch keine Rolle, da als Höchstwert weiterhin nur 430 DM für zwei Personen angerechnet wurde. Im Jahr

2001 wurde dann – nach der Wohngeldnovelle und der Höherstufung von Berlin in Mietenstufe III – bei einem Gesamteinkommen von 1.700 DM ein Mietzuschuss von 99,75 DM bewilligt, der Einzelanspruch bei anzuerkennender 1-Personen-Haushalt-Miete von 440,06 DM hätte jetzt 230,79 DM (762 DM Einkommen) bzw. 174,07 DM (938 DM Einkommen) betragen.

Seit 2002 gilt für Berlin die Mietenstufe IV, so

dass bei einem Gesamteinkommen von nunmehr 1.683 DM und 635,64 DM anerkannter Miete 129,08 DM (66 €) für zwei Personen bewilligt wurden, einzeln wären es bei je 479,18 DM anzuerkennender Miete einmal 258,17 DM (bei 762 DM Einkommen) und einmal 199,49 DM (bei 921 DM Einkommen) pro Person gewesen.

Der Unterschied ist also beträchtlich. Dass nach Abzug der wirklichen Miete (und Anrechnung des 2-Personen-Wohngelds ab 2001) pro Person durchweg erheblich weniger als der sozialhilferechtliche Regelsatz verbleiben, spielt nur insofern eine Rolle, als ein Antragsteller sich für diese „Unglaubwürdigkeit“ im Zweifelsfall auch noch zu rechtfertigen hat. Legt man nämlich solch einen Wohngeld-Bescheid vor, um eine Befreiung von den GEZ-Gebühren zu erhalten, kann es einem passieren, dass aufgrund des nicht erreichten Regelsatzes (z.Zt. ca. 580 Euro) die Befreiung verweigert wird, da ja vermutet werden muss, dass ein Mensch von so wenig Geld gar nicht leben kann, man folglich bezüglich seines Einkommens geschummelt haben muss. Dass aufgrund eines Behördenbescheids eine andere Behörde Betrugsverdacht hegt, muss zu denken geben – und zeigt, dass die jeweiligen Bestimmungen nicht aufeinander abgestimmt sind und hier mindestens mit zweierlei Maß gemessen wird.

keine Familienmitglieder (...) sind, eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führt“, nicht besser gestellt werden darf als ein Familienhaushalt entsprechender Größe (§ 18 Abs. 4 WoGG), wird eine 2er WG vom Wohngeldgesetz wie ein Ehepaar behandelt.

Der entscheidende Begriff dabei ist die „Wirtschaftsgemeinschaft“. Dass eine solche besteht, „wird vermutet, wenn der Antragsberechtigte und die Personen Wohnraum gemeinsam bewohnen“ (a.a.O.). Diese Vermutung zu erschüttern, reicht jedoch nicht aus. Nein, vom Antragsteller wird „der volle Gegenbeweis“ verlangt. Wie aber widerlegt man eine von Gesetz wegen aufgestellte Vermutung? Man kann vortragen, was man will, das tut nichts zur Sache, ist ja alles nur Behauptung – so spricht die Behörde und so sagt es auch das Verwaltungsgericht. Nein, man muss sich mindestens schon gefallen lassen, dass jemand plötzlich vor der Tür steht, behauptet, er sei vom Amt, und gleich und sofort die Wohnräume zu inspizieren begehrt. Wer sich solchem Ansinnen widersetzt, hat schlechte Karten. Sich auf Art. 13 Grundgesetz zu berufen (Unverletzlichkeit der Wohnung; Durchsuchungen dürfen nur durch den Richter oder bei Gefahr im Verzuge, Eingriffe und Beschränkungen nur zur Abwehr einer Lebensgefahr vorgenommen werden), schert niemanden. Verweigert man den Zutritt, darf die Behörde frohgemut und unwiderleglich

Mitbewohners zum Parteinovortrag degradiert, dem keine Beweiskraft zukommt. Da man aber die Beweislast habe, muss man sich vom Richter sagen lassen, dass einem die Zutrittsverweigerung negativ ausgelegt werde. Ein angemeldeter Besuch hätte keine hinreichende Aussagekraft, da dann die Möglichkeit der Präparierung bestünde. Mit dem überraschenden Amtsbesuch verhält es sich so wie mit einer Steuerprüfung: man müsse es sich auch gefallen lassen, dass das Finanzamt unangemeldet vor der Tür steht. Aha. Habe ich mich also verdächtig gemacht, gegen geltendes Recht verstoßen zu haben, wenn ich eine staatliche Leistung real in Anspruch nehmen will, und muss ich mich darob in meinen Grundrechten beschneiden lassen? Wie gesagt, es handelt sich um Wohngeld – das gem. § 1 WoGG den Zweck verfolgt, die „wirtschaftliche Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens“ zu ermöglichen. Dass dieser Zweck aufgrund irrealer Mietobergrenzen zumal bei 2-Personen-Haushalten nicht erreicht wird, schert das Gericht wiederum nicht.

Drum kann sich glücklich schätzen, wer die Hürde des „Nachweises“, keine Wirtschaftsgemeinschaft zu bilden, genommen und auch bestanden hat. Ich weiß von zwei Fällen, wo nur der eine Teil einer 2er WG Wohngeld beantragt hat und dann – zur Überprüfung der Wohnverhältnisse – ein Wohnungsamtsmitarbeiter unangemeldet vor der Tür stand und stantepede die Räume inspizieren wollte. Gewarnt vor diesem Verstoß gegen Art. 13 GG, waren von den Betroffenen entsprechende Vorkehrmaßnahmen getroffen worden (getrennte Schlafzimmer, zwei Butterdosen im Kühlschrank, zwei offenliegende Haushaltsgeldschachteln und dergleichen Kuriosa mehr). Doch es hat geklappt. Hat man den Inspizienten „überzeugt“, ist man in der privilegierten Lage, eine annähernde Anerkennung seiner tatsächlich zu bezahlenden Miete erreicht zu haben – und ein Wohngeld zu bekommen, das den nervigen Aufwand halbwegs lohnt.

Wie unterschiedlich Gerichte mit Wohngemeinschaften oder Lebensgemeinschaften ohne Trauschein umgehen, kann in dem Internet-Flugblatt der Beratungsstelle ALSO, Oldenburg, vom Juli 1999, das zum Thema Wohngeld „der ersten Orientierung dienen und die AntragstellerInnen vor möglichen schwerwiegenden Fehlern bewahren“ soll (www.also-zentrum.de/berat/info/wohngeld.htm) nachgelesen werden. ■



Foto: Dorothee Wendt

Dass das ungleich höhere Wohngeld eines 1-Personen-Haushalts (das wenigstens annähernd den Regelsatz ermöglicht) je einer 2er WG bewilligt wird, ist so gut wie ausgeschlossen. Denn wer zu zweit wohnt, der unterhält nicht nur eine Wohn-, sondern auch eine „Wirtschaftsgemeinschaft“? So zumindest vermutet es das Gesetz. Und weil „ein Antragsberechtigter, der mit Personen, die

von ihrer wohngeldreduzierenden Unterstellung ausgehen.

Ein anderer Beweis als die unangemeldete Inspektion durchs Amt ist faktisch nicht durchführbar. Das Vorliegen einer reinen Wohngemeinschaft durch Zeugenvortrag zu belegen, wird vom Verwaltungsgericht verhindert, das Klagen von WG-Bewohnern gem. § 93 Satz 1 VwGO zusammenlegen kann und damit die Zeugenaussage des jeweiligen

Informationsabende mit Sozialberatung

Informationsabende mit Beratung zu den Themen Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc. finden ab sofort

jeden ersten Donnerstag im Monat um 19 Uhr

in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft e. V., Möckernstraße 92, 10963 Berlin statt. Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.



Eingang zum Wohngeldamt wenig einladend – gesehen in Kreuzberg

Foto: Dorothee Wendt

Faustformel zu einfach

Zweite Erwiderung zum Beitrag „Wohngeld – Wer ist dazu berechtigt und wie bekommt man es?“

Georg Classen

Liebe KollegInnen, ich danke für den Abdruck meiner Zuschrift.

Als Ergänzung möchte ich zur Ermittlung des zulässigen Höchst Einkommens für den Wohngeldanspruch an Stelle der im vorigen MieterEcho erneut genannten, sich am Sozialhilfebedarf orientierenden „Faustformel“ auf die folgenden Berechnungsgrundlagen verweisen, zumal der Normalbürger meist auch die Sozialhilfebedarfsberechnung nicht kennt.

In den kostenlosen Wohngeldbroschüren der Bundesregierung waren bis zum vergangenen Jahr alle für die Wohngeldberechnung maßgeblichen Angaben abgedruckt und erläutert:

1. Ermittlung des maßgeblichen Einkommens (Brutto minus pauschale Abzüge),
2. Ermittlung der maßgeblichen Miete unter Beachtung der Mietstufe und der Mietobergrenzen,
3. Ermittlung des Wohngeldbetrages anhand der in der Broschüre abgedruckten Tabellen nach Familiengröße, maßgeblichen Einkommen und maßgeblicher Miete.

Ein Berater kann so den Wohngeldanspruch in 5 Minuten ermitteln, ein ungeübter Mieter braucht allerdings eine halbe Stunde.

Ärgerlicherweise wurden in der mir vorliegenden Wohngeldbroschüre 2002 die Tabellen eingespart, so dass nunmehr eine Textausgabe des Wohngeldgesetzes nötig ist.

Dafür reicht der beck-dtv Band 5013 'Mietgesetze' (7,50 Euro).

Eine weitere Möglichkeit zur Prüfung des Wohngeldanspruchs ist der „Wohngeldrechner“ auf der Homepage des Bausenators: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/diwo.shtml>

Der im MieterEcho angeführte Ablehnungsbescheid des Wohngeldamtes Zehlendorf-Steglitz bezieht sich hingegen gerade nicht auf das zulässige Höchst Einkommen, sondern auf das genaue Gegenteil: ein für den Wohngeldanspruch ZU GERINGES EINKOMMEN! Wer auch mit Wohngeld weniger als den ihm ggf. zustehenden Sozialhilfebedarf zu Verfügung hat, dem glaubt das Wohngeldamt nicht, dass er von sowenig lebt, bzw. sagt ihm, er müsse dann vorab Sozialhilfe beantragen.

Auch hierzu wären konkrete Tipps angesagt! Es gibt in so einem Fall mehrere Möglichkeiten, die ggf. mittels Widerspruch/Klage oder – z.B. nach Fristablauf – auch mit einem erneuten Antrag auf Wohngeld realisiert werden können.

Die „normale“ Lösung: mögliche Sozialhilfeansprüche sollte man immer prüfen und geltend machen. (ggf. zunächst eine behördenunabhängige Sozialhilfe-Beratungsstelle aufsuchen, Adressen siehe <http://www.wex-bb.de> bzw. Tel. 82097-183!).

Die „stressfreie“ Lösung: Wer Sozialhilfe nicht beantragen will oder kann (z.B. weil die Eltern rangezogen würden oder wegen vorhandenen Vermögens), legt dem Wohn-

geldamt eine Bescheinigung über mtl. Unterhaltszahlungen (bzw. noch besser: Darlehenszahlungen, denn diese zählen nicht als Einkommen, somit erhöht sich der erzielte Wohngeldbetrag...) von Verwandten/Bekanntem etc. in der erforderlichen Höhe (fehlende Differenz zum Sozialhilfebedarf) vor (diese Zahlungen können auf das Konto oder auch in bar geleistet werden).

Die „geniale“ Lösung: Leider ist es nur selten möglich, dem Wohngeldamt glaubhaft nachzuweisen, dass man derzeit (ganz oder teilweise) von Entnahmen aus eigenem Vermögen lebt. Diese Lösung erfordert zwar ein entsprechend gefülltes Konto (je nach Fallkonstellation mind. ca. 2.500 Euro) und die entsprechenden Abhebungen, ist aber genial, weil Vermögen bei Wohngeld zulässig ist, bei Sozialhilfe hingegen nur in geringer Höhe, und Entnahmen aus Vermögen beim Wohngeld nicht als „Einkommen“ rechnen, womit der erzielbare Wohngeldbetrag das Optimum erreicht...

Schließlich die „nervige“ Lösung: Dem Wohngeldamt detailliert(!) nachweisen, dass man mit weniger als der Sozialhilfe „auskommt“. Dieser Weg hilft meist nicht wirklich weiter, denn das Wohngeldamt wird dann immer verschwiegene Einnahmen/Schwarzarbeit usw. vermuten bzw. unterstellen (vgl. dazu VG Braunschweig 8 A 8682/91, U. v. 26.03.93).

Mit freundlichen Grüßen

Betriebskostenumfrage

Vielen, vielen Dank allen, die sich die große Mühe gemacht haben, auf unsere Umfrage zu antworten. Wir sind fest entschlossen, die Angaben mehr als nur oberflächlich auszuwerten. Das braucht aber seine Zeit und auch noch mehr Informationen. Deshalb haben wir den Fragebogen mit einigen Änderungen noch einmal abgedruckt, damit sich auch weitere Leser an unserer Umfrage beteiligen. ➔

PRIMA Mietsteigerungen über die zweite Miete: Belogen oder Betrogen?

Hans Walter

Die PRIMA ist ein Wohnbauten Privatisierungs-Management das in den letzten Jahren in Lichtenberg ca. 5.000 Wohnungen als Zwischenerwerber gekauft und z. T. schon modernisiert hat. So u. a. auch den Plattenbau Gensinger Straße 2 – 22.

Der vor dem Gebäude liegende Parkplatz gehört ebenfalls der PRIMA. Dort kann jeder noch kostenlos parken. In Vorbereitung auf die Modernisierung gab es 99 eine Mieterversammlung, auf der auch die Frage nach einer eventuellen Parkplatzgebühr gestellt wurde. Dies sei nicht vorgesehen, so die inhaltliche Aussage eines Geschäftsführers. Eine zeitliche Begrenzung gab es für diese Aussage nicht.

Jetzt bekamen die Mieter ein Schreiben zur Parkraumbewirtschaftung, in dem u.a. folgendes zu lesen ist:

„Wir planen (...), diese Stellplätze der sogenannten Parkraumbewirtschaftung zuzuführen. Dies hat für Sie als Mieter dieser Wohnanlage mehrere Vorteile:

Die Wartung und Unterhaltung der geräumigen Parkplatzflächen würde in Zukunft nur noch von den Nutzern dieser Flächen finanziert. Der Betriebskostenanteil würde sich dadurch nicht unerheblich verringern. Jeder Bewohner der Wohnanlage hätte die Möglichkeit sich über ein monatliches Entgelt, welches zwischen 20 – 30 Euro liegen wird, einen, nach Möglichkeit in unmittelbarer Nähe seiner Wohnung befindlichen und gekennzeichneten Stellplatz auf Dauer zu sichern. Die leidige Parkplatzsuche würde somit der Vergangenheit angehören.

Die Herstellungskosten wie Schrankenanlagen, Überarbeitung der Zufahrtswege und Stellplatzkennzeichnungen sind in obigem Preis enthalten.“

Dass auch viele Fremdfahrzeuge (z.B. Kleintransporter, PKWs von Pendlern) dort parken, hat die PRIMA bisher nicht gestört.

Es gilt auch festzustellen, dass Kosten für Wartung und Unterhaltung von Parkplätzen nicht als Betriebskosten umlegbar sind.

In den Betriebskostenabrechnungen der letzten Jahre waren diesbezügliche Kosten auch nicht ausgewiesen. Demzufolge müssen sie den Mietern unauffällig „untergebuttert“ worden sein. Das wäre Betrug! Im Rahmen eines Widerspruchs der Betriebskostenabrechnung der letzten Jahre muss nun geklärt werden, ob das der Fall war. Ein Blick in Rechnungen, Belege, Verträge u.a. bringt Klarheit.

Jeder Mieter sollte wissen, dass er das Recht hat, diese Belege einzusehen und die Betriebskostenabrechnung gründlich zu prüfen. Es macht sich letztendlich immer bezahlt.

**Vertrauen ist gut,
Kontrolle ist besser**

Wesentliche Arbeiten sind an den Parkplätzen in den letzten Jahren nicht ausgeführt worden. Sollten tatsächlich keine Arbeiten durchgeführt oder den Mietern keine diesbezüglichen Kosten „untergebuttert“ worden sein, ist es eine Lüge, dass sich der Betriebskosten-Anteil nicht unerheblich verringern würde.

Sie dient dann wohl als Druckmittel, die Mieter zur Anmietung eines Parkplatzes zu veranlassen.

Natürlich fallen bei einem Parkplatz auch Kosten an aber längst nicht in Höhe von 20 – 30 Euro im Monat. Hier versucht sich die PRIMA eine neue Verdienstquelle zu erschließen.

„Prima“ ist das von der PRIMA nicht.

Eine der Änderungen ist: Wir verzichten jetzt auf die Abfrage der Betriebskostengeschichte, wir beschränken uns auf die letzte Abrechnung.

Das heißt aber ganz gewiss nicht, dass die Mühe derjenigen die uns alle drei Zeiträume mitgeteilt haben, umsonst war. Im Gegenteil. Alle Angaben haben uns zu einem detaillierten Bild über die Entwicklung der Betriebskosten verholfen. Das ist sehr wichtig.

Aber die Kenntnis der aktuellen Spannweite der Betriebskosten und vor allem auch der verschiedenen Arten ist für die Arbeit in den Beratungsstellen gegenwärtig noch wichtiger.

Und weil es eben einfacher ist, und weil auch jeder antworten kann, der gar keine drei aufeinanderfolgenden Abrechnungen hat, nie hatte oder nicht mehr hat usw. enthält dieser Fragebogen nur noch eine Spalte für die Abrechnung des letzten Zeitraums.

Man kann natürlich auch noch einen Schritt weitergehen und statt des Fragebogens lediglich eine Kopie der letzten Abrechnungen schicken. Auch das hilft weiter. Allerdings wäre es schön, wenn man dann die Angaben über Baualter des Hauses, Anzahl der Stockwerke usw. hinzufügen würde. Denn es handelt sich dabei um Faktoren, die einen Einfluss auf die Höhe der Betriebskosten haben oder haben könnten. Und gerade diesen Einflüssen wollen wir mit unseren eher bescheidenen Mitteln nachspüren.

Hinzugefügt haben wir einem Raum für Anmerkungen. Viele Einsender haben nämlich kleine, sehr interessante Kommentare gemacht und wir wünschten uns davon noch mehr.

Außerdem enthält der Bogen ein Feld für Namen und Telefonnummer. Das Ausfüllen bleibt jedem selbst überlassen. Wir würden aber gegebenenfalls mit denen, die ihre Namen angeben, Kontakt aufnehmen, wenn sich in ihren Betriebskostenabrechnungen auffällige Besonderheiten zeigen sollten. Doch das alles braucht seine Zeit und dafür bitten wir um Verständnis.

Wir jedenfalls hoffen, demnächst der Antwort auf die Frage, warum Vermieter Betriebskosten in Höhe von 8,15 Euro pro Jahr und Quadratmeter in Rechnung stellen und andere großzügig 28,92 an die Mieter weiterreichen, deutlich näher zu kommen.

Wir freuen uns auf weitere Zusammenarbeit und machen noch einmal darauf aufmerksam, dass man gerne auch unfrankiert an uns schicken kann.

Umfrage zu Betriebskosten

Liebe Mitglieder, wir bitten Sie, sich an unserer Umfrage zum Thema Betriebskosten zu beteiligen. Den ausgefüllten Fragebogen schicken Sie – gerne unfrankiert – an die:

**Berliner MieterGemeinschaft
Redaktion
Möckernstraße 92, 10963 Berlin**

Der Umlageschlüssel ist in der Regel die Wohnfläche. Sollten ausnahmsweise andere Verteilungen vorgenommen worden sein (Anzahl der Personen oder Wohneinheiten u.a.) bitten wir um entsprechende Angaben.

Vielen Dank für Ihre Teilnahme.

Name: _____	Wohngebäude: _____	Wohnung: _____
Telefon: _____	Anzahl der Stockwerke: _____	Größe: _____ qm
Anschrift: _____	Baujahr (geschätzt): _____	Anzahl der Zimmer: _____
Vermieter: _____	Zentrale Warmwasserversorgung: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Abrechnungseinheit (Gesamtfläche): _____ qm		

Abrechnungszeitraum

von: _____ bis: _____ Euro DM

Betriebskostenart:

1. Grundsteuer	
2. Wasser	
3. Abwasser	
4. Niederschlagswasser	
5. Fahrstuhl	
6. Straßenreinigung	
7. Müllabfuhr	
8. Hausreinigung	
9. Ungezieferbekämpfung	

Betriebskostenart:

10. Gartenpflege	
11. Hausstrom	
12. Schornsteinfeger	
13. Versicherung	
14. Hauswart	
15. TV/Antennen	
16. Waschanlagen	
17. Schnee- und Eisbeseitigung	
18. Sonstige	
Insgesamt	

Anmerkungen:

Tipps zur Heizkostenabrechnung



Wenn der Winter schon fast vergessen ist, kommt oft aus heiterem Himmel eine unliebsame Erinnerung an die kalte Jahreszeit: Der Vermieter fordert mit der Heizkostenabrechnung eine Nachzahlung.

Sollte dies etwa am verschwenderischen Umgang mit der wertvollen Energie liegen oder hat sich ein Fehler in die Abrechnung eingeschlichen oder sind etwa technische Mängel die Ursache?

Gerade wenn die Abrechnung undurchschaubar erscheint, ist eine Prüfung angebracht: In dem Zahlenwirrwarr verbergen sich möglicherweise Kosten, die allein vom Vermieter zu tragen sind. Jedoch nur ein Viertel der Mieter/innen kann die Abrechnung nachvollziehen.

Mit den folgenden Tipps wollen wir Ihnen helfen, das Zahlenwirrwarr zu entschlüsseln, Fehler aufzudecken und Ihre Heizkosten möglichst niedrig zu halten.

Achtung! Das zum 1. September 2001 in Kraft getretene neue Mietrecht bringt auch hier Änderungen. Es gilt uneingeschränkt für alle ab diesem Zeitpunkt abgeschlossene Verträge und grundsätzlich auch für alle zuvor schon bestehenden Mietverhältnisse, ist aber für diese durch Übergangsregelungen teilweise bzw. zeitweilig in seiner Wirksamkeit eingeschränkt. Bei Betriebskostenabrechnungen und Erklärungen über Vorauszahlungsveränderungen ist vor allem zu beachten: Für alle Abrechnungen bzw. Erklärungen, die Ihnen vor dem 1. September 2001 zugegangen sind, gilt das alte Recht weiter, das bis 31. 08. 2001 in Kraft war.

Abrechnungspflicht des Vermieters

Über die Heizkosten ist jährlich abzurechnen. Die Heizkostenverordnung enthält zum Abrechnungszeitraum und zur Abrechnungsfrist keine Bestimmungen. In der Regel sehen die heutigen Formularmietverträge die Verpflichtung des Vermieters vor, über die geleisteten Heizkostenvorschüsse bis zu einem bestimmten Termin nach Beendigung der Heizperiode abzurechnen. Aber auch ohne mietvertragliche Vereinbarung haben Sie Anspruch auf fristgerechte Abrechnung:

Die gesetzliche Abrechnungsfrist für Betriebskosten, zu denen ja die Heizkosten gehören, beträgt zwölf Monate nach Ende des jeweiligen Abrechnungszeitraums (§ 556 Abs. 3 BGB).

Versäumt der Vermieter die Frist von zwölf Monaten, so ist er mit Nachforderungen ausgeschlossen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Die Mieter/innen haben ihre Einwendungen gegen die Abrechnung dem Vermieter innerhalb von zwölf Monaten nach Erhalt der Abrechnung mitzuteilen (Ausschlussfrist).

Beachten Sie: Die mietvertraglichen Vereinba-

rungen gehen den gesetzlichen Fristen vor, es sei denn, sie sehen eine längere als zwölfmonatige Abrechnungsfrist vor. Holen Sie Rechtsrat ein, wenn Sie unsicher sind.

Anforderungen an die Heizkostenabrechnung

Bei der Abrechnung der Heizkosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten (§ 556 Abs. 3 BGB). Die Art und Weise der Abrechnung bestimmt die grundlegende Vorschrift des § 259 BGB: „Wer verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, hat dem Berechtigten eine die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen, und, soweit Belege erteilt zu werden pflegen, Belege vorzulegen.“ Die Abrechnung muss (wie bei den kalten Betriebskosten) klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein. Sie muss folgende Angaben enthalten:

1. Vertragspartner
2. Abrechner
3. Abrechnungszeitraum
4. Brennstoffverbrauch und Brennstoffkosten
 - bei leitungsgebundener Versorgung (Stadtgas, Erdgas): Menge und Kosten der

abgenommenen Brennstoffe während des Abrechnungszeitraums

- bei nicht leitungsgebundener Versorgung (Öl, Koks):
 - Anfangsbestand (= Endbestand der letzten Abrechnung) und dessen Preis
 - Lieferungen während des Abrechnungszeitraumes (Lieferdatum, Menge, Preis)
 - Endbestand und dessen Preis
 (Bei beiden Versorgungsarten ist der Gesamtverbrauch nach Menge und Kosten anzugeben.)

5. Verbrauch und Kosten des Betriebsstroms
6. Weitere Betriebskosten (getrennt nach Grund und Art unter Angabe der Rechnungsdaten)
7. Vorwegabzug (z. B. für Trockenheizen)
8. Gesamtbetrag
9. Verteilungsmaßstab
10. Verbrauchsunabhängige und verbrauchsabhängige Kosten für das gesamte Gebäude und je Einheit
11. Umlegungsmaßstab und Kostenverteilung (Verteilerschlüssel)
12. geleistete Vorauszahlung
13. Abrechnungsergebnis (Guthaben oder Nachzahlungsbetrag)

Welche Kosten sind umlagefähig?

Die Abrechnung darf nur diejenigen Kosten der zentralen Heizungsanlage enthalten, die in § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung aufgeführt sind:

1. Kosten der verbrauchten Brennstoffe
2. Kosten des Betriebsstromes
3. Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage
4. Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann
5. Kosten der Reinigung der Anlage einschließlich der Abgasanlage und des Betriebsraumes
6. Kosten der Emissionsmessung
7. Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung
8. Kosten der Verwendung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung

Hat Ihr Vermieter einen Vertrag über Wärmelieferung mit einem gewerblichen Unternehmen abgeschlossen (Wärme-Contracting) kann er nach überwiegender Rechtsauffassung den Lieferpreis (Wärmepreis) verlangen. Lassen Sie sich beraten, falls Sie davon betroffen sind.

Brennstoffkosten

Die Brennstoffkosten sind in vollem Umfang umlagefähig. Wird die Heizung mit Heizöl betrieben, ergibt sich der Gesamtverbrauch des Hauses aus dem Anfangsbestand plus Zukäufen minus dem Restbestand, der sich zum Ende des Abrechnungszeitraums noch im Kessel befindet. Achten Sie bitte darauf, dass der Anfangsbestand mit dem Restbestand des Vorjahres übereinstimmt!

Der Preis des Heizöls sollte sich „im Rahmen des Marktüblichen“ bewegen. Die Heizölpreise der letzten Jahre erfahren Sie bei den Verbraucherorganisationen. Leider haben Sie kaum eine rechtliche Handhabe, um Ihren Vermieter dazu zu bringen, das Heizöl im Sommer zu wesentlich günstigeren Preisen einzukaufen. Trotzdem sollten Sie ihn schriftlich darauf hinweisen, dass er verpflichtet ist, wirtschaftliche Gesichtspunkte zu beachten (§ 556 Abs.3 BGB).

Bei Heizungen, die mit Gas betrieben werden, ergeben sich die Brennstoffkosten durch die Differenz der Zählerstände zu Beginn und zu Ende des Abrechnungszeitraums.

Bei Einspeisung der Heizenergie aus dem Fernwärmenetz wird wie folgt verfahren: Das Fernheizwerk berechnet dem Gebäudeeigentümer einen monatlichen Betrag für die Lieferung der Fernwärme. Dieser Betrag wird in der Abrechnung von Ihrem Vermieter aufgeführt. Bei allen Versorgungsarten ist der Gesamtverbrauch nach Menge und Kosten anzugeben. Haben Sie Zweifel an der Höhe des Betrages, so können Sie Einsicht in die Unterlagen des Vermieters nehmen oder sich Kopien schicken lassen (siehe unter „unzureichende Abrechnung“).

Betriebsstrom

Der Betriebsstrom einer Heizung sollte durch einen separaten Zähler gemessen werden. Mit

Strom werden die Regelungsanlage, die Umwälz- und die Ölpumpe betrieben. Die Kosten liegen etwa bei 3-5 Prozent der Brennstoffkosten.

Bedienungskosten

Dies sind Kosten, die durch die Bedienung, Überwachung und Pflege der Heizanlage entstehen. Bei automatischen Heizanlagen fallen Bedienungskosten nur in sehr geringem Umfang an und werden in der Regel durch die Kosten des Hauswerts abgedeckt sein.

Wartungskosten

Als Wartung bezeichnet man die Kontrolle der Betriebsbereitschaft und -sicherheit sowie die Einstellung der Anlage. Reparaturkosten sind keine Wartungskosten! Die Wartungskosten betragen in der Regel ebenfalls etwa 3-5 Prozent der Brennstoffkosten.

Reinigungskosten

Die Reinigung der Anlage wird in der Regel ebenfalls vom Hauswart übernommen und

verlangen. Die Höhe sollte an den tatsächlich zu erwartenden Kosten ausgerichtet sein. Bei der Abrechnung ist zu beachten:

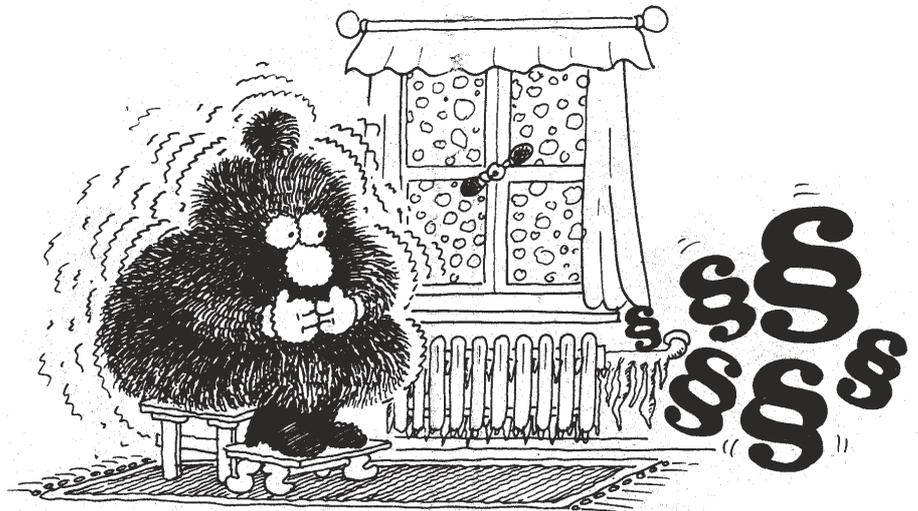
Erfassung des Verbrauchs

Die Heizkostenverordnung legt in § 4 fest, dass der Vermieter verpflichtet ist, den anteiligen Verbrauch der Mieter/innen an Wärme zu erfassen.

Will der Vermieter die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mieten, so hat er dies den Mieter/innen unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitzuteilen. Die Maßnahme ist unzulässig, wenn innerhalb eines Monats die Mehrheit der Mieter/innen widerspricht.

Werden Heizkostenverteiler erst im Verlauf einer Heizperiode installiert, so beginnt die verbrauchsabhängige Abrechnung erst ab der folgenden Verbrauchs- und Abrechnungsperiode.

Rechnet der Vermieter die Kosten der Versorgung mit Wärme entgegen den Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht verbrauchs-



taucht insofern bei den „kalten“ Betriebskosten auf.

Immissionsmessung

Eine Messung der Abgaswerte ist nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz vorgeschrieben und geschieht einmal pro Jahr durch den Schornsteinfeger.

Verbrauchserfassung

Die Kosten der Verbrauchserfassung schließen sowohl das Ablesen und Austauschen der Messröhrchen als auch das Erstellen der Heizkostenabrechnung ein. Diese Arbeiten werden in der Regel von Abrechnungsfirmen durchgeführt.

Andere als die hier genannten Kosten sind nicht umlagefähig.

Erscheinen Ihnen einzelne Posten zu hoch, sollten Sie von Ihrem Vermieter Belege anfordern oder Einsicht in seine Unterlagen nehmen. Schließen Sie sich mit anderen Mieter/innen im Haus zusammen und gehen Sie gemeinsam zu Ihrer Hausverwaltung.

Heizkostenabrechnung

Der Vermieter kann von allen Mieter/innen angemessene monatliche Vorauszahlungen

abhängig ab, haben die Mieter/innen gemäß § 12 Abs. 1 Heizkostenverordnung das Recht, den auf sie entfallenden Anteil um 15% zu kürzen.

Die Ausnahmefälle, in denen der Vermieter von der Pflicht zur Verbrauchserfassung und Abrechnung nach Verbrauch befreit ist, nennt § 11 der Verordnung. Das Kürzungsrecht entfällt dann. Das trifft in folgenden Fällen zu:

- in Wohnungen mit dezentraler Wärmeversorgung (Gasetagenheizung, Einzelöfen);
- in Alters-, Pflege- und Studentenheimen;
- in Zweifamilienhäusern, sofern eine Wohnung vom Vermieter selbst bewohnt wird;
- bei ausdrücklicher Befreiung durch die zuständige Behörde.

Weitere Ausnahmen:

- bei Unwirtschaftlichkeit wegen unverhältnismäßig hoher Kosten der Verbrauchserfassung;
- weil der Nutzer keinen Einfluss auf den Wärmeverbrauch ausüben kann (letzteres in Häusern, die vor dem 01.07.1981 bezugsfertig waren, bzw. bei preisgebundenem Wohnraum vor dem 01.08.1984).

Der Gebäudeeigentümer kann selbst feststellen, ob eine der letztgenannten Ausnahmen vorliegt und sollte seine Entscheidung den Mieter/innen mitteilen. Diese Entscheidung kann im Streitfall durch das zuständige Gericht überprüft werden.

Verbrauchsmessung

Da elektronische Messgeräte oder Wärmehäufiger relativ teuer sind, werden in der Regel am Heizkörper angebrachte Messröhrchen zur Verbrauchserfassung benutzt, in denen eine Flüssigkeit entsprechend der vom Heizkörper abgegebenen Wärme langsam verdunstet. Als Maßstab für den Wärmeverbrauch gilt somit die Menge der in einer Heizperiode verdunsteten Flüssigkeit, die an einer Strichskala des Röhrchens abzulesen ist.

Of ist die im Messprotokoll notierte Strichzahl nicht mit der in der Abrechnung identisch. Dies kann ein Übertragungsfehler sein, den Sie sofort reklamieren sollten. Es kann aber auch sein, dass Ihre Röhrchen eine Einheitsskala aufweisen, so dass der abgelesene Wert entsprechend der jeweiligen Heizkörpergröße umgerechnet werden muss. Die Umrechnung muss in der Abrechnung nachvollziehbar erläutert werden!

Leider ist diese Messmethode recht ungenau: Die Verdunstung entspricht nicht immer der tatsächlich entnommenen Wärmemenge. Da die Messröhrchen auf jede Wärmequelle ansprechen, kann auch bei kalten Heizkörpern Verdunstung stattfinden. Diese Ungenauigkeiten müssen die Mieter/innen jedoch hinnehmen (Urteil des Bundesgerichtshofes VIII ZR 133/85). Die sog. Kaltverdunstung soll dadurch ausgeglichen werden, dass die Röhrchen beim Einbau bis über die Nullmarke hinaus gefüllt sind. Doch bei unterschiedlich hoher Kaltverdunstung nützt dies wenig.

Sie können jedoch versuchen, die Fehlerquote gering zu halten, indem sie folgende Hinweise beachten:

- Verhindern Sie, dass das Messröhrchen im Sommer direkt von der Sonne bestrahlt wird;
- vermeiden Sie einen Wärmestau durch Wäsche auf den Heizkörpern, Heizkörperverkleidung, dicht stehende Möbel oder Vorhänge;
- stellen Sie keine Wärmequellen wie Kühlschränke, Wasch- und Spülmaschinen, Heizstrahler sowie Lampen dicht vor die Heizung;
- heizen Sie gleichmäßig, und möglichst ohne die Höchsttemperatur des Heizkörpers zu erreichen;
- achten Sie darauf, dass die Messröhrchen in der Mitte der Heizkörper montiert werden, die Mitte des Röhrchens muss bei 75% der Heizkörperhöhe angebracht sein, gemessen von der Unterkante des Heizkörpers;
- teilen Sie Beschädigungen des Röhrchens unverzüglich dem Vermieter mit.

Ablesevorgang

Der Termin, an dem die Ablesefirma kommt, muss eine Woche vorher durch einen gut sichtbaren Aushang im Hausflur angekündigt werden. Sie sind verpflichtet, der Ablesefirma den Zugang zu Ihrer Wohnung zu ermöglichen. Sollte Ihnen allerdings der erste Termin ungelegen sein, so haben Sie durchaus das Recht, einen Ersatztermin zu vereinbaren. Dafür dürfen Ihnen keine zusätzlichen Kosten in Rechnung gestellt werden!

Umlagemaßstab

Die Gesamtkosten einer Wirtschaftseinheit werden in einen verbrauchsabhängigen und einen verbrauchsunabhängigen Teil aufgeteilt. Die Heizkostenverordnung bestimmt in § 7 Abs. 1, dass mindestens 50 Prozent und höchstens 70 Prozent der Gesamtkosten nach Verbrauch abgerechnet werden sollen, der andere Teil (also 50 bis 30 Prozent) wird nach Fläche abgerechnet. Eine Änderung des Umlagemaßstabes ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Verbrauchsabhängiger Teil der Heizkosten

Zur Ermittlung des verbrauchsabhängigen Teils der Heizkostenabrechnung werden die Endmessgeräte abgelesen. Dabei wird der Verbrauch in einer einzelnen Wohnung durch das Verhältnis der abgelesenen Werte zu der Summe der Werte aller Wohnungen ermittelt. **Beispiel:** In allen Wohnungen eines Hauses oder einer Wirtschaftseinheit werden insgesamt 2.000 Einheiten abgelesen. Die verbrauchsabhängigen Heizkosten betragen 10.000 DM. Eine Einheit kostet in diesem Fall 5 DM, so dass für eine Mietwohnung, in der 100 Einheiten verbraucht wurden, 500 DM berechnet werden.*

Bei der Wahl der Aufteilung wird Ihrem Vermieter freie Hand gelassen, er kann jedoch nicht laufend die Abrechnungsmaßstäbe ändern, sondern nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen.

Verbrauchsunabhängiger Teil der Heizkosten

Ähnliches gilt für die zugrunde gelegte Fläche, nach der der verbrauchsunabhängige Teil der Heizkosten abgerechnet wird. Der Vermieter hat die Wahl, ob er die Verteilung nach der Wohnfläche, nach der beheizbaren Fläche oder nach dem umbauten Raum (Quadratmeter x Höhe der Räume) vornimmt. Wichtig ist, dass der Maßstab für alle Wohnungen im Haus gleich ist.

Wenn die Grundrisse der Wohnungen sehr unterschiedlich sind (manche mit, manche ohne Balkon, mit oder ohne großen Flur usw.) und dadurch der beheizbare Teil der Wohnungen sehr unterschiedlich ist, wird eine Abrechnung nach beheizbarer

Fläche zu mehr Gerechtigkeit führen. Sie haben jedoch keine Rechte, die Sie diesbezüglich gegenüber Ihrem Vermieter geltend machen können. Versuchen Sie, mit ihm darüber zu verhandeln.

Mieterwechsel

In aller Regel werden Sie eine neue Wohnung nicht genau zu Beginn des Abrechnungszeitraums beziehen (bzw. ihre alte Wohnung nicht mit Ende des Abrechnungszeitraums verlassen). Daher wird eine Zwischenablesung erforderlich (§ 9 b Heizkostenverordnung), zu

Heizkostenabrechnung (Beispiel)

Vermieter Anschritt				Abrechnungsfirma Anschritt
Abrechnung erstellt am 25.09.01				
Abrechnungszeitraum: 01.04.00-31.03.01				
Abrechnungseinheit				
Mieter: Anschritt:				
Aufstellung der Gesamtkosten für das Grundstück				
Kostenart				
1. Brennstoffkosten	Datum	Menge	Betrag in DM*	
Anfangsbestand	01.04.00	10.000 l	5.000,00 DM	
Anlieferung	24.08.00	15.000 l	7.500,00 DM	
Anlieferung	12.11.00	7.000 l	3.500,00 DM	
Anlieferung	07.01.01	15.000 l	7.500,00 DM	
Anlieferung	24.02.01	10.000 l	5.000,00 DM	
abzögl. Endbestand	31.03.01	-4.000 l	-2.000,00 DM	
Summe Brennstoffkosten		53.000 l	26.500,00 DM	
2. Betriebsstrom			4.000,00 DM	
3. Wartung			1.200,00 DM	
4. Reinigung			500,00 DM	
5. Emissionsmessung			300,00 DM	
6. Verbrauchserfassung		2.500,00 DM		
Summe Nebenkosten			8.500,00 DM	
Gesamtkosten			35.000,00 DM	
Einzelabrechnung				
Aufteilung der Gesamtkosten				
Verbrauchseinheiten insgesamt				1.000
Gesamtfläche				3.500 qm
50 % als Verbrauchskosten	17.500,00 DM, pro Einheit			17,50 DM
50 % als Grundkosten	17.500,00 DM, pro Quadratmeter			5,00 DM
Ihr Anteil				
Kosten nach Verbrauch	30 Einheiten à 17,50 DM			= 525,00 DM
Kosten nach Fläche	70 qm à 5,00 DM			= 350,00 DM
Summe				875,00 DM
Ihre Vorauszahlung				900,00 DM
Ihr Guthaben				25,00 DM

(*Umrechnung in EURO: 1 EURO = 1,95583 DM)

Vor dem Termin sollten Sie die Messröhrchen selbst ablesen und die Werte notieren. So haben Sie eine Vergleichsmöglichkeit mit dem Ableseergebnis der Firma. Lassen Sie sich eine Kopie bzw. einen Durchschlag des Ableseprotokolls geben. Dazu ist die Ablesefirma verpflichtet. Stimmen die Werte nicht überein, so sollten Sie das Protokoll nicht unterschreiben und bei Ihrem Vermieter schriftlich Widerspruch einlegen.

Nach dem Ablesen wird ein neues Röhrchen eingelegt. Bitte überprüfen Sie, ob das neue Röhrchen keinen Verbrauch anzeigt: Die Anzeige muss leicht über Null stehen.

der Ihr Vermieter (von engen Ausnahmen abgesehen) verpflichtet ist.

Sie sollten bei der Zwischenablesung genauso verfahren wie bei der normalen Ablesung, damit Sie später die Heizkostenabrechnung überprüfen können. Die Abrechnung wird ebenfalls zum Teil verbrauchsabhängig (Grundlage sind die Werte der Zwischenablesung) und zum Teil verbrauchsunabhängig vorgenommen.

Der verbrauchsunabhängige Teil wird entweder zeitanteilig oder mittels der sog. Gradtagszahlentabelle ermittelt. Diese Tabelle weist jedem Monat einen bestimmten Promilleanteil zu, der die Außentemperatur berücksichtigt. Dadurch findet eine Gewichtung nach Jahreszeit statt.

Leerstand/Gewerbe/ Trockenheizen

Bei der Verteilung der Heizkosten sind auch leerstehende Wohnungen zu berücksichtigen. Für leerstehende Wohnungen muss der Vermieter die Heizkosten selbst tragen.

Befindet sich in Ihrem Haus ein Gewerbebetrieb, bei dem ein überdurchschnittlicher Verbrauch in Frage kommt (Sauna, Massage o.ä.), so darf dieser Mehrverbrauch nicht zu ihren Lasten gehen. Bei der Abrechnung sollten die Grund- und Verbrauchskosten nach Nutzergruppen aufgeteilt und abgerechnet werden.

Mehrkosten, die durch das Trockenheizen von Räumen in einem Neubau oder durch das Probeheizen nach Reparaturen entstehen, sind vom Vermieter zu tragen. Für das Trockenheizen wird von den Gerichten ein pauschaler Abschlag von 15 bis 25% für gerechtfertigt gehalten.

Holen Sie Rechtsrat ein, wenn Sie von derartigen Problemen betroffen sind.

Warmwasserkosten

In vielen Fällen läuft auch die Warmwasserbereitung über die zentrale Heizungsanlage. Die abzurechnenden Kosten hierfür umfassen die Aufwendungen für die Wasserversorgung (Wasserverbrauch, Zählermiete, Wartungskosten) und die Kosten für die Wassererwärmung (Brennstoffkosten usw. – wie bei den Heizkosten).

Bei diesen sog. verbundenen Anlagen ist zunächst nur der Gesamtverbrauch an Heizenergie bekannt. Daher muss noch eine Aufteilung in Heizkosten und Warmwasserkosten vorgenommen werden (§ 9 Heizkostenverordnung). Die anteiligen Warmwasserbereitungskosten können folgendermaßen ermittelt werden:

- 1) nach einer Formel, wenn die verbrauchte Warmwassermenge sowie die mittlere Warmwassertemperatur bekannt ist;
- 2) sind diese beiden Größen nicht bekannt, werden pauschal 18% der gesamten Heizkosten für die Warmwasserbereitung ange-setzt.

Der Vermieter ist bei der Warmwasserlieferung genau so wie bei der Wärmelieferung verpflichtet, Geräte zur Verbrauchserfassung bereitzustellen. Die Aufteilung der entstandenen Kosten für die Warmwasserlieferung erfolgt nach dem gleichen Prinzip wie bei den Heizkosten. Der

Umlagemaßstab für den verbrauchsunabhängigen Anteil ist hier entweder die Wohnfläche oder der umbaute Raum, die beheizbare Fläche kommt dafür nicht in Frage.

Heizpflicht und Raumtemperatur

Der Vermieter muss während der Heizperiode dafür sorgen, dass in der Wohnung tagsüber zwischen 6 und 24 Uhr die mietvertraglich vereinbarten Raumtemperaturen erreicht werden.

Sind im Mietvertrag keine Vereinbarungen getroffen, gelten Temperaturen von 20-22 °C in Wohnräumen sowie Küchen und 23 °C in Bädern als ausreichend.

In nicht zum ständigen Aufenthalt bestimmten Räumen (z. B. Schlafzimmer und Flur) wird eine Temperatur von 18 °C üblicherweise als angemessen angesehen. Nachts kann eine Absenkung auf 16 °C noch zulässig sein.

Bei Kälteeinbrüchen außerhalb der Heizperiode muss geheizt werden, wenn die Außentemperatur drei Tage lang um 21 Uhr unter 12 Grad liegt oder alle Mieter/innen dies verlangen.

Sollte Ihre Wohnung nur unzureichend oder gar nicht beheizbar sein, so haben sie ein Recht auf Mietminderung.

Da der/die Mieter/in die Unterbeheizung zu beweisen hat, empfiehlt es sich, täglich Temperaturmessungen in sämtlichen Räumen vorzunehmen und diese tabellarisch festzuhalten. Die Messung hat in der Mitte des Raumes ca. einen Meter über dem Fußboden zu erfolgen. Die Höhe der Mietminderung wird nach dem Grad der Beeinträchtigung berechnet. Die Minderungssätze schwanken zwischen 10% und 100% (letzteres bei völligem Heizungsausfall in den Wintermonaten). Holen Sie deshalb unbedingt Rechtsrat ein, bevor Sie die Miete mindern.

Führen Schäden oder Mängel an der Heizung zu ungenügender, nicht vertragsgemäßer Raumtemperatur, so können die Mieter/innen neben der Mietminderung Schadensersatz geltend machen (z. B. für den Betrieb eines Heizradiators). Das setzt ein Verschulden des Vermieters voraus – z.B. durch unterlassene Mängelbeseitigung (Verschuldenshaftung). Das gilt auch, wenn der Vermieter den Mangel trotz Fristsetzung nicht beseitigt hat (Verzugshaftung).

Heizt der Vermieter trotz Aufforderung nicht oder nicht ausreichend, so sollten Sie sich beraten lassen, wie Sie Ihr Recht auf Mietminderung und Mängelbeseitigung am besten durchsetzen.

Unzureichende Abrechnung

Solange Sie keine ordnungsgemäße, nachvollziehbare Abrechnung erhalten haben, brauchen Sie auch nicht nachzuzahlen. Wenn Sie Zweifel an den aufgeführten Kosten haben, können Sie die Belege beim Vermieter einsehen oder sich Kopien der Belege gegen Erstattung der Kopierkosten zuschicken lassen (50 Pfennig* pro Kopie sind nach Ansicht der meisten Gerichte ein angemessener Preis).

Überdurchschnittliche Heizkosten

Wenn sich für Sie trotz korrekter Heizkostenabrechnung und sparsamen Verbrauchs überdurchschnittlich hohe Heizkosten pro Quadratmeter ergeben, sollten Sie prüfen, ob diese nur für Ihre Wohnung oder für das ganze Haus gelten. Je nachdem kann es sich um einen Mangel Ihrer Wohnung oder um Mängel des Hauses handeln. Es können bauliche Mängel vorliegen, wie z. B. schlechte Wärmedämmung, feuchte Wände, undichte Fenster und Türen.

Auch technische Mängel der Heizungsanlage können Ursache für überdurchschnittlich hohe Heizkosten sein, wie z.B. eine veraltete Heizungsanlage, falsch eingestellte Brenner und Steuergeräte, schlecht isolierte Rohre, nicht regulierbare Ventile und mangelhafte Entlüftung der Heizkörper. Lassen Sie sich in solchen Fällen beraten.

Umrechnung in EURO

Zur Erinnerung: der festgelegte Umrechnungskurs lautet

1 EURO = 1,95583 DM.

In diesem Infoblatt konnten wir nur auf die wichtigsten Änderungen im Mietrecht sowie auf Übergangsvorschriften hinweisen, soweit sie Heizkostenabrechnungen betreffen. Deshalb empfiehlt sich in der Regel, bei Unklarheiten oder Streit mit dem Vermieter eine Beratungsstelle aufzusuchen.



BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.

Die engagierte und preisgünstige Mieterorganisation mit Beratungsstellen in fast allen Berliner Bezirken und umfangreichen Tipps von A – Z im Internet.

<http://www.bmg.ipn.de>

Mieterberatung durch spezialisierte Juristen, Rechtsschutz bei Mietprozessen, Tipps und Informationen kostenlos durch unsere Zeitung „MieterEcho“.

Geschäftsstelle:
Möckernstraße 92/Ecke Yorckstraße
10963 Berlin
☎ 216 80 01

Geplanter Konkurs?

Selbstverwaltete Hausgemeinschaft im Streit mit den Architekten

HausbewohnerInnen protokollieren chronologisch die Ereignisse in der Schliemannstraße 40

1990

Am 28. April 1990 werden die Gebäude auf dem Grundstück Schliemannstraße 40 und 39 besetzt und im Verlauf des Sommers erste Ziele formuliert. Geplant ist Selbstverwaltung. Wohn- und Lebensraum soll nach eigener Vorstellung verwirklicht werden. Es wird das repariert was zu reparieren geht. Nach den Räumungen der Häuser der Mainzer Straße in Berlin-Friedrichshain herrscht Ernüchterung. Es wird ernst. Zu den Angriffen von Rechts gesellen sich nun die der bürgerlichen Moral.

1991 – 1994

Anfang 1991 bekommen die Bewohner Mietverträge von der WIP. Das bedeutet Ende der Illegalität. Als typisches Restitutionshaus erleben wir eine turbulente Geschichte von unklaren Besitzverhältnissen und Eigentümerwechseln. Wir wollen einen Pachtvertrag, der uns ermöglicht das Haus im Rahmen der bau- und wohnungspolitischen Selbsthilfe instandzusetzen. Dieser Wunsch trifft bei den Eigentümern auf taube Ohren. Das Haus verfällt derweil weiter. Mancher Bewohner gibt auf und zieht aus, andere rücken nach.

1994 tauchen die Architekten Drepper und Wasmuth auf: Man ist gleich per Du und aus dieser lockeren Runde heraus, unterbreiten die beiden den Bewohnern einen Vorschlag: „Wir kaufen die Gebäude, Ihr dürft hier wohnen, selbst gestalten und modernisieren und unser Büro West bekommt den Architektenvertrag.“

Es schien eine glückliche Fügung: Auf der einen Seite Bewohner, die gemeinsam ihre Gebäude ausbauen wollten, und auf der anderen Seite zwei Architekten, die ohne eigenes Kapital nur über das Konstrukt mit einem Hausverein und hohen staatlichen

Fördermitteln den Hauskauf und die Sanierung finanzieren konnten.

1994 – 1997

Die Verhandlungen um den Fördervertrag gestalten sich schwierig. Die Personalunion von Eigentümer und Architekt wird von einer Servicegesellschaft zum Grund der Ablehnung. Doch mit der STERN übernimmt eine andere die Federführung. Im November 1997 kann der Fördervertrag über ein Bauvolumen von 5,3 Mio. DM bei 15% Eigenleistung abgeschlossen werden.

1998

Der Bau beginnt. Voller Euphorie legen wir los. Mit Einkaufswagen statt Schubkarren überbrücken wir die baugeldlose Zeit. Das Einleben in den Bau ist für die Bewohner kompliziert. Familie, Beruf und Ausbildung wollen mit den Anforderungen eines Bauvorhabens eingetacktet werden. Der Rhythmus der Abnahmen, mit ihrem Erfüllungsdruck, bestimmt mehr und mehr unser Leben.

Nach einem halben Jahr Bauzeit fehlen in der undurchsichtigen Finanzkalkulation des Büro West mal 800.000 DM, später 300.000 DM. Architekt Drepper dazu: Dass das „am Bau so üblich sei und sich das Projekt am Ende rechnen werde“. Eine Aussage der Architekten wird zum Standart: „Das drücken wir weg“.

Der Verein sucht eine Klärung der Finanzsituation. Sitzungen werden eingefordert, die aber die Problematik eher verwischen. Immer klarer wird, dass „wegdrücken“ ein erhöhtes Arbeitsvolumen der ohnehin stark belasteten Selbsthilfegruppe bedeutet.

Wir suchen Hilfe bei unserem Betreuer der STERN. Doch auch in dieser Runde ist mittels der von unseren Architekten und Eigentümern



Hausbewohner erbringt Arbeitsleistung

Foto: Privat

vorgelegten Zahlen keine Klärung zu erreichen.

Inzwischen sind Firmen beauftragt. Alle Bewohner sind in das Vorderhaus umgezogen, um Baufreiheit im Seitenflügel und Hinterhaus zu schaffen. Während weitergebaut wird, suchen wir den Erfahrungsaustausch mit anderen Projekten und dem AKS. Langsam wird bewusst, wie viel in diesem Projekt schief läuft. Der Architekt kommt seinen Aufgaben aus dem Architektenvertrag nicht nach. Die Koordinierung der Selbsthelfer und der Firmen erfolgt de facto durch den Verein. Zusätzlich kämpfen wir mit technischen Planungsfehlern, wie z.B. vergessenen Balkonaufhängungen. Von den durch diese Fehler verursachten Mehrkosten, wird in den Zahlenwerken Dreppers nie die Rede sein. Wir werden nicht über Einsparungsmöglichkeiten und Baualternativen informiert. Es erfolgt keine regelmäßige Fortschreibung der Bauplanung. Der Katalog der Bauleistungen, Grundlage des Fördervertrages, wird nicht eingehalten. Als Bauherr erhalten wir keine Beratung von Seiten des Architekten. Unser Platz im Räderwerk ist der der Unterschriften- und Bausklaven. Planungen für die Wohnungen und Gemeinschaftsräumen werden durch die Architekten allein entwickelt. Nur widerstrebend führen unsere Vorstellungen zu Umplanungen. Das Schlagwort der Architekten ist „Wiedervermietbarkeit“. Das leuchtet uns nicht ein, denn keiner von uns wollte in den nächsten Jahren ausziehen. Wer ist hier der Bauherr?

Immer deutlicher werden die Interessensunterschiede: Wir wollen (Zusammen)Leben gestalten, die Architekten den Wert ihrer Immobilie erhöhen.



Aussichten nach der Sanierung Foto: Privat

Parallel dazu werden die Lebensbedingungen für die Bewohner immer unerträglicher. Einige Probleme in der Bauablaufplanung führen dazu, dass wir im Vorderhaus ohne Dach und Heizungsmöglichkeit bei Minusgraden leben. Doch wir halten durch. Um so erstaunter sind wir, als wir erfahren, wie Architekt Drepper gegenüber der STERN äußert, dass der Verein aufgeben möchte und den Wechsel in die soziale Stadterneuerung wünscht. STERN gegenüber ist dieser Fehler rasch ausgeräumt. Wir schaffen die nächste Abnahme und ziehen in das beheizbare Hinterhaus. Diese Runde ging an uns, aber welches Spiel wird hier gespielt? Die Unsicherheit bei uns Selbsthelfern wächst.

Ende 1999 trifft uns der nächste Maurerhammer. Das Darlehen, Bestandteil des Fördervertrages, wird nicht ausgezahlt. Begründung seitens der IBB ist eine neue, geringere Bewertung der Immobilie. Ein Darlehen kann nur ausgereicht werden, wenn es neben dem Grundbuch privat abgesichert wird. Ein einjähriger Verhandlungs- und Sitzungs-marathon beginnt, der mit einem Darlehen aus Landesmitteln endet. Abgesichert wird dieses Darlehen, dass vollständig in die Sanierung des Hauses von Drepper und Wasmuth fließt, ausschließlich durch persönliche Schuldversprechen der Selbsthelfer. Wir wollen unsere bereits investierte Arbeit nicht verlieren und schlucken diesen faulen Kompromiss. Einige der Firmen werden durch die lange Verzögerung in der Ausreichung der Gelder fast in den Konkurs getrieben. Auf Druck des Senates legen die Architekten ein Sanierungskonzept vor, welches die „Auskömmlichkeit“ der Fördermittel belegt. Zu Beginn des Jahres 2001 fließt Geld, die Firmentätigkeiten gehen weiter.

Im Sommer 2001 fordern die Eigentümer von uns Pachtzahlungen für noch nicht fertiggestellte Flächen, die sie als Architekten in der Bauplanung hinten an gestellt haben. Der Pachtvertrag könnte kippen, worauf die IBB die nächste Rate nicht auszahlt. Wieder stehen wir auf der Kippe. Wieder wird verhandelt. Der Senat schaltet sich ein. Es wird eine Einigung gefunden, die für beide Seiten schmerzlich ist. Die Eigentümer müssen Abstriche von ihren Forderungen machen, wir müssen einen Teil der Pacht für nicht nutzbare Flächen aufbringen. Möglich ist das nur durch private Spenden der Selbsthelfer. Da wir alle inzwischen seit 3 Jahren Job und Selbsthilfe koordinieren, sind unsere privaten Kassen nicht gut gefüllt. Die Zahlung soll über einen Zeitraum von 2 Jahren gestreckt werden.

Plötzlich tauchen 2 Rechnungen auf, die in dieser Form im Sanierungskonzept nicht vorhanden waren. Die Rechnungen sind verhandelbar wird uns durch die Architekten bedeutet. Wir verhandeln nicht mehr. Im Februar 2002 stellen wir den Insolvenzantrag. Die Eigentümer fordern uns auf, diesen Antrag zurückzunehmen und eine höhere Miete (teilweise über den Mietobergrenzen) zu akzeptieren. Ansonsten müssten sie verkaufen. Wir wollen keine höhere Miete. Statt dessen suchen wir Verbündete, um das Haus zu kaufen. Wir finden sie in der *Selbstbau e.G.* Die Lust auf Verkauf der Eigentümer lässt deutlich nach. Erst wollen sie gar nicht mehr,

dann nur noch zu einem Preis, der 2 Mio. DM über ihrem Einkaufspreis liegt. 2 Mio. sollen wir für unsere Arbeit zahlen. Der Kauf ist so nicht finanzierbar. Wir bekommen regelmäßig Post von RA Dr. Hingerl aus München, der zur sofortigen Räumung des Hauses bzw. zum Akzeptieren neuer Mietverträge auffordert.

1998 haben unsere Eigentümer einen Vertrag mit dem Senat geschlossen, dass sie bei Untergang des Vereins in den Fördervertrag eintreten können. Da allerdings 3 Mio. Förderung und 1,5 Mio. Darlehen doch ein zu großes Geschenk an 2 Privatpersonen darstellen, – ihr Selbsthilfeanteil betrage 25% – müssten sie ca. 0,5 Mio. DM Fördergelder an den Senat zurückzahlen. Die Finanzierung dafür ist in ihren Augen einfach: unsere 15% Selbsthilfe zuzüglich ihrem Anteil von 10%, den wir durch höhere Mieten aufbringen sollen. (siehe 1994 zwei Menschen ohne Geld kaufen ein Haus aufgrund der Bereitschaft der Bewohnerinnen zur unbezahlten Bauarbeit und des Senates zur hohen Förderung der Initiative der Bewohner).

War der Konkurs von Anfang an geplant? Sollte auf diese Weise von der öffentlichen Hand und blauäugigen Selbsthelfern finanziertes Privateigentum an einem Haus entstehen, dass nicht erst nach Ablauf des Pachtvertrages, sondern sofort Früchte abwirft? Von der Seriosität der Eigentümer Drepper und Wasmuth ist inzwischen keiner der Verfahrensbeteiligten mehr überzeugt. ■

Monopoly in Prenzlauer Berg

Peter Nowak

„Kommen Sie in unseren Erlebnishof. Bauschutt besteigen, Gerüste klettern, Ratten streicheln möglich“. Diese Ankündigung zeigte beim Straßenfest in der Choriner Straße Ende Juni ungeahnte Reaktionen. Nach wenigen Minuten erkundigte sich ein Herr vom Veterinäramt, ob die Ratten auch artgerecht gehalten werden. Doch das Mißverständnis konnte schnell aufgeklärt werden. Der Erlebnishof war kein Streichelzoo. Die Bewohner der Choriner Straße 33 wollten nur den Gästen des Straßenfestes demonstrieren, unter welchen Bedingungen sie seit mehreren Monaten leben müssen.

Nachdem in der Oderberger Straße und der Kastanienallee fast kein Haus mehr ohne Restaurant oder Trend-Mode-Laden zu finden ist, gerät auch die unmittelbare Umgebung zunehmend in den Aufwertungssog. Der letzte noch bestehende billige Wohnraum soll in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Stören nur noch die Mieter,

die auf ihre ihnen vertraglich zustehenden Rechte pochen, wie die Bewohner der Choriner Straße 33. Bisher war die Straße von einer Brachial-Sanierung verschont geblieben. Hier kann man noch Kinderläden und Einzelhandelsgeschäfte finden. Doch wie lange noch? Es gibt untrügliche Zeichen, dass auch in der Choriner Straße kein Platz mehr

für Menschen mit geringeren Einkommen sein wird. Zu diesen mieterfeindlichen Auswirkungen trägt natürlich auch die veränderte Umgebung bei. Das Gelände der Kulturbrauerei mit seinen Restaurants und Multiplex-Kinos lockt immer mehr erlebnishungrige Menschen an, die in der näheren Umgebung die Restaurants füllen. Die für die nächsten Jahre anvisierte Restaurierung des alten Stadtbades in der Oderberger Straße wird ebenfalls – wenn auch gegen den Willen der Initiatoren – dazu beitragen. Anders als in den 90er Jahren sind dort jetzt nicht mehr Duschen für die Anwohner geplant. Ein nobles Kulturbad ist es jetzt, das dem Trendbezirk ein weiteres Highlight hinzufügt. Das ist das Terrain für Immobilienfirmen wie der *Belle Époque* des Herrn Nehls und der Verfasserin von Prospekten wie der *Profi-Partner AG*. Auf deren Homepage wird schnell deutlich, dass nicht die Mieter die Ansprechpartner sind, sondern zukünftige Eigentümer oder Kleininvestoren: „Sie suchen eine neue Kapitalanlage? Sie suchen einen neuen Wirkungskreis in der professionellen Finanzberatung? Gern stehen wir Ihnen für Fragen zur Verfügung“. Das Verwertungsinteresse wird mit flachen philosophischen Weisheiten kombiniert. „Es kommt nicht alle Tage vor, dass eine Stadt zur neuen Kapitale eines Landes gewählt wird. Berlin erhält als alte Metropole die geschichtlich einmalige Chance, wieder die ursprüngliche Bedeutung zu erlangen. Auf engstem Raum wird Altes mit Neuem zu einer nie dagewesenen Symbiose vereint. Die berühmtesten Architekten der Welt errichten Regierungsgebäude und Firmenzentralen inmitten von Wohnensembles, die aus der Gründerzeit des vorigen Jahrhunderts stammen. In diesem Spannungsfeld werden die Karten neu gemischt und Stadtteile, die über Jahrzehnte ein

Schattendasein führten, erwachen zu neuem Leben.“

Für die Mieter der Choriner Straße 33, eines der von *Profi Partner AG* für Nehls und Co. via Internet angebotenen Objekte, bedeutet dieses Erwachen zunächst einmal Verzicht auf das Tageslicht. Seit Monaten sorgt ein Baugerüst für Düsternis auf dem Grundstück. „Bis vor Ostern war es noch schlimmer. Da verharrten wir hinter einer Plane. Die wurde erst auf unseren Druck hin geöffnet“, berichten die Mieter. Doch die Bauarbeiten haben noch überhaupt nicht begonnen. Lediglich zwei Wochen lang klopfen einige Arbeiter den Putz ab. Dann wurde es wieder still auf dem Grundstück. Die Mieter sehen daher auch das Gerüst als Teil einer Vertreibungsstrategie. Sie haben den Eindruck, dass es darum gehe, ihnen das Leben in dem Haus so schwer wie möglich zu machen. Nicht ohne Grund: Schließlich hat sich einiges in dem Haus zugetragen, was auch abgebrühte Zeitgenossen nicht kalt lassen kann. Höhepunkt war ein Buttersäureanschlag auf sämtliche neun noch bewohnten Wohnungen. Zuvor erschreckten glatzköpfige Jungmänner mit Bomberjacken die Mieter. Sie gingen von Tür zur Tür und fragten, wann denn die Bewohner endlich ausziehen. In welcher Funktion sie dort aufgetreten sind, ist bis heute unklar. Seitdem geht die Angst um in dem Haus. Zumal ein Unbekannter im benachbarten Restaurant Drohungen gegen die „Unruhestifter aus der Choriner Straße 33“ ausgestoßen hat. Gerade dort haben sich die Mieter in der letzten Zeit häufiger getroffen, um ihr gemeinsames Vorgehen zu beraten.

Offenbart sich hier die andere Seite der so philosophisch von der *Profi Partner AG* repräsentierten *Belle Époque*? Beweisen können die Mieter nichts, doch an Zufälle glaubt hier niemand mehr. So nimmt auch



Beschränkter Ausblick seit einem halben Jahr

dem Belle-Epoque-Geschäftsführer Thomas Nehls niemand ab, dass ein Schrotthändler nur rein zufällig fast alle Fahrräder der Hausbewohner abtransportierte. Nur in letzter Minute konnten die Mieter ihr Eigentum retten.

Dabei haben die auf ihre Rechte pochenden Hausbewohner den Eindruck, dass sie nicht nur von dem Hausbesitzern als lästige Störer wahrgenommen wurden. Auch die Mieterberatung Prenzlauer Berg, die eigentlich darauf achten müsste, dass die Interessen der Mieter nicht unter die Räder kommen, reagiert nach dem Eindruck der Hausbewohner eher genervt auf ihr ständiges Insistieren auf ihre Rechte. Die Sanierungsberatung habe ihnen deutlich zu verstehen gegeben, dass auch ohne die Einwilligung der Mieter den Eigentümer die Genehmigung zur Sanierung erteilt werden könne.

Währenddessen stehen schon die ersten Neu-Eigentümer auf der Matte. Sie sind erstaunt, dass das Haus noch bewohnt ist. Schließlich wurde ihnen doch beim Wohnungskauf zugesichert, in wenigen Monaten hier einziehen zu können. Kein Wunder, schließlich wird das Haus im Internet so angeboten, wie es sich die Eigentümer vorstellen. „Es ist ein merkwürdiges Gefühl, sich dem Ort, an dem man lebt und an dem man sich wohl fühlt, mit verändertem Grundriss als Verkaufsangebot gegenüberzufinden,“ klagen sie. Doch ans Aufgeben denken sie nicht. Denn es geht ihnen nicht nur um individuelle Interessen. „Wir wollen mit dafür sorgen, dass auch in Prenzlauer Berg noch Menschen mit geringen Einkommen leben können.“



Erlebnishof Choriner Straße



TECO

Joachim Oellerich

Klaus Nolden hatte im MieterEcho Nr. 287 über die Firma TECO berichtet. Eigentlich gar nicht viel, doch genug für zahlreiche Nachfragen. Veranlasst wurden sie durch Anzeigen in den Tageszeitungen mit dem charmanten Text: „Immobilienbüro sucht Menschen, die gerne gepflegte Wohnungen besichtigen (auch branchenfremd), Tel. 030-21 45 83 21“. Gepflegte Wohnungen besichtigt eigentlich jeder gern. Und wenn sich damit auch noch die Aussicht auf ein Einkommen verbindet, wählt so mancher – auch Branchenfremde – mit Spannung die interessante Nummer. Es meldet sich, kultiviert, die Firma TECO. Kühle Professionalität überzeugt viele, doch so mancher fragt sich:

Wer ist TECO?

In der Tat, eine gute Frage zu deren Beantwortung wir Internet und Handelsregister zurate ziehen.

Unter www.TECO-city.de listet die Firma die – hier ungekürzt wiedergegeben – Marksteine ihrer Geschichte auf:

- 1992 *Gründung der Firma mit einem Mitarbeiter*
- 1994 *Aufbau eines überregionalen Immobilien- und Interessentenpools*
- 1996 *Zum Immobilienpool werden jetzt noch Fachseminare angeboten. Die TECO beschäftigt Fachleute, wie z.B. Vertreter von Wohnungsbau-gesellschaften, Steuerberater und Rechtsanwälte als freie Rechtsanwälte*
- 1998 *Die TECO ist im Internet*
- 2000 *Kooperation mit einer der erfolgreichsten Immobilienbörsen www.deutsche.immobiliensboerse.de Die Deutsche Immobilienbörse AG ist Partner von n-tv, RTL, DM-Online, Sony, Siemens und Yahoo.*
- 2002 *Die Expansion beginnt. ...*

Eindrucksvoll! Einer Firma, die so Bedeut-sames geleistet hat wie den Schritt ins Internet und die Kooperation mit einer der erfolgreichsten Immobilienbörsen (als Paket von der Deutschen Immobilienbörse, DIB, angeboten. Das billigste „Economy 10“ kostet 39 Euro und das teuerste „Premium“ 249 Euro im Monat), einer solchen Firma glaubt man gern, wenn sie schreibt: „Wir sind ein sehr expansives Unternehmen und wollen die Nummer eins im Deutschen Wohnungsmarkt werden.“

Das Handelsregister gibt spärliche Auskunft über den Gesellschaftsvertrag der Firma „TECO Gesellschaft zur Beratung und Vermittlung von Immobilien und Finanzdienstleistungen mbH“ vom 16.02.1993 und die Registereintragung vom 22.10.1993. Erste Geschäftsführerin war – so erfährt man – die Versicherungskauffrau Anja Stephanie Köhler, die aber bereits am 07.03.1994 von der Kauffrau Barbara Pniower abgelöst wurde. Frau Barbara Pniower ist, so scheint's, die Seele vom Buttergeschäft, denn auch heute noch führt sie den Betrieb. Nur zwischen Oktober 1995 und Dezember 1997 wurde sie durch die vielfältig aktive und in Immobilienkreisen nicht unbekannte Kauffrau Christa Hagemann geb. Ernst ersetzt.

Was macht die TECO?

Die Firma meint, „der Immobilienmarkt befindet sich im Aufwind“ und sie habe „die Bedürfnisse des Marktes erkannt“. Sie sieht „gute Aussichten für jene, die eine Schlüsselposition im Immobilienmarkt einnehmen – die Makler. Der dynamische Wachstumstrend beschert dem Maklerberuf eine langfristige und sichere Perspektive.“

„Der Schwerpunkt (der TECO) liegt in der Vermittlung von Mietwohnungen. Insgesamt betreuen die TECO-Mitarbeiter derzeit über 300 Wohnungen und Häuser, auf der anderen Seite kümmern sie sich um die Wohnwünsche von über 400 aktuellen Kunden.“ Und dazu sind „Wissen, Persönlichkeit und Einfühlungsvermögen die besten Voraussetzungen.“

Diese Voraussetzungen müssen die Interessenten, die in den gepflegten und Erfolg

signalisierenden Räumen der TECO zahlreich aufkreuzen, beileibe nicht mitbringen. Sie können sie sich aneignen und, wen-wundert's, auch dazu bietet die Firma TECO Gelegenheit, indem sie den „Erwerb von erstklassigem Know-How in einem firmen-internen Berufseinführungsseminar“ als Bedingung für die Tätigkeit der aufgeregten Jungmakler vorschaltet.

In vier Stunden werden die Interessenten über die Themen

- a. *Das Wohnungsvermittlungsgesetz*
- b. *Die Wohnflächenberechnung*
- c. *Der Mietspiegel*
- d. *Verschiedene Arten von Mietverträgen*
- e. *Die Nachweisbestätigung*
- f. *Der Zusammenhang von Nachweis und Vermittlung zum Hauptvertrag*

gründlich und nachhaltig geschult.

Weil dies alles Spitze ist (einschließlich des zum Einsatz kommenden Overheadprojektors, so sinngemäß die Selbstaussage der Firma) und die Dozenten sowieso erste Klasse, muss man leider – selbstverständlich keine Gebühr – aber eine Kautions verlangen. Denn sonst könnte die Konkurrenz leicht ein derart qualifiziertes Instant-Studium für ihre eigene Zwecke missbrauchen. Das sieht doch wohl jeder ein.

Diese Kautions beträgt z.Zt. 590 Euro, wird aber nach der ersten Vermittlung in voller Höhe zurückgezahlt.

Großes Indianerehrenwort!

Die Tätigkeit für die Firma TECO

„Nach dem erfolgreichen Workshop können Sie sofort in die neue Karriere starten.“ Um

dieses Versprechen einzulösen, erhält der Maklernachwuchs umgehend einen „Mitarbeitervertrag“. Gleich der 1. Punkt trifft darin die entscheidenden Klarstellungen:

„Die Firma TECO bietet eine frei- und nebenberufliche Zusammenarbeit an. Es handelt sich nicht um ein Angestelltenverhältnis. ... Sämtliche behördlichen Anmeldungen sind, sofern nicht vorhanden, vom Mitarbeiter eigenständig und auf eigene Kosten vorzunehmen.“

Wer – und das tun wohl alle, die 590 Euro als nur im Erfolgsfall zurückzahlbare Kautions hinterlegen – „gewerbsmäßig“ (was denn sonst?) Wohnungen zu vermitteln gedenkt, „bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde“, besagt der § 34c der Gewerbeordnung. Ja, tatsächlich! Es ist ein Gewerbe anzumelden, meint auch der Vertrag, wenn er von „behördlichen Anmeldungen“ raunt, denn mit TECO wird nur eine Zusammenarbeit vereinbart, kein Angestelltenverhältnis.

Die „Zusammenarbeit“ beginnt mit zwei Terminen zur Wohnungsbestandsaufnahme, die der Neuling zugesichert bekommt. Diese Termine „akquiriert der TECO Innendienst bei Personen, die ihre Immobilien in der Zeitung anbieten.“

Man muss sich das konkret so vorstellen: die TECO ruft bei annoncierenden Vermietern an, bekundet Interesse an der Vermittlung der Wohnung und vereinbart einen Termin zur Besichtigung. Nötig ist dazu weder eine Geschäftsbeziehung zu den Vermietern noch ein Auftrag, Grundlage ist lediglich eine Anzeige im Immobilienteil einer Zeitung und die gibt es reichlich. Bei den Wohnungen ist keine besondere Qualität gefordert, es kann und wird sich in der Regel sogar um schwer vermittelbare Ladenhüter handeln.

Diese beiden zugesicherten Termine müssen aber noch nicht einmal zustande kommen. Sie können aus verschiedenen Gründen ausfallen, so auch „wegen kurzzeitiger Zwischenvermietung“. Was heißt, das wider Erwarten die Wohnungen doch noch vermietet worden sind. Der Mitarbeiter kann dann, innerhalb von fünf Tagen schriftlich per Einschreiben mit Rückschein Ersatztermine anfordern. Tut er das nicht, hat die TECO diesen Punkt und damit auch schon den ganzen Vertrag erfüllt. „Die Rückvergütung der Kautions ist in dem Fall von ausfallenden Terminen ausdrücklich ausgeschlossen.“

Doch nehmen wir an, die ersten Termine gehen klar oder der dynamische aber etwas begriffsstutzige Hoffnungsträger merkt noch nicht was gespielt wird und fordert tat-

sächlich per Einschreiben mit Rückschein innerhalb von fünf Tagen Ersatztermine an, was passiert dann?

„Bei diesen Terminen nimmt der Mitarbeiter die Wohnungsdaten (Größe, Ausstattung usw.) anhand von Checklisten auf (3 Stück davon erhält er nach der Schulung, J.O.). Die aufgenommenen Daten (Kopie der Checkliste) sind umgehend per Post oder per Fax an die TECO zu schicken.“

Der „TECO-Partner“ vermisst also die Wohnung, wobei es ihm überlassen bleibt, ob er sich dabei dämlich vorkommt, füllt die mitgebrachten Checklisten aus, und schickt sie „umgehend“ per Post oder Fax an die TECO.

Die Listen der TECO

Dies könnte man für die praktische nach der theoretischen Einführung, für die 590 Euro zu hinterlegen waren, halten. Jedenfalls erscheint, wer das überstanden hat, hinreichend konditioniert, die „TECO Bestandsobjekte und die TECO Bestandsinteressenten bezirksweise schriftlich (!) anzufordern.“

Die Offenheit mit der in den schriftlichen Äußerungen der Firma, dem Mitarbeitervertrag, der Einführungsschrift „Willkommen bei der TECO“ usw., immer wieder auf die Herkunft dieser Listen aus Zeitungsinserten hingewiesen wird, kann man nur als zynische Arroganz empfinden.

Diese Listen sollen dann den TECO-Partner in die Lage versetzen, Vermieter und Mieter anzurufen, dem Vermieter zu erklären, dass er die Wohnung vermitteln möchte, dem Wohnungssuchenden mitzuteilen, dass er ihm eine Wohnung zeigen könne, falls der bereit ist, für eine zuvor schon in der Zeitung angebotene Immobilie (ohne dazu verpflichtet zu sein) zwei Monatsmieten Vermittlungsgebühr zu zahlen, und beide mit großem Bangen und Hoffen zusammenzubringen.

Wir haben keine Informationen darüber, dass dieses Verfahren jemals wirklich zu dem ersehnten Erfolg geführt hat. Sollte das aber der Fall sein, müsste der Mieter zwei Monatsmieten Maklergebühr an die TECO, nicht an den Jungpartner!, zahlen und der erhielte dann und nur dann seine Kautions zurück! Glückwunsch!!!!

Zusammenfassung und Wertung

Man könnte also kurz und knapp zusammenfassen: Die Firma TECO betreibt seit Jahren mit Erfolg ein Geschäft, das darin besteht, das Interesse an Wohnungsvermittlung zu wecken, dazu Nachmittagschulungen für 590 Euro anzubieten und später den Absolventen dieser Schulungen systematisierte Listen von Zeitungsannoncen



auf deren schriftliche Anforderung hin zu überlassen.

Dass auf dieser Grundlage wirklich Wohnungsvermittlungen zustande kommen, schätzen Fachleute außerordentlich skeptisch ein. Warum man sich aber die Annoncen nicht selber zusammenstellen kann und dazu eine im Grunde genommen lächerliche „Schulung“ von 3-4 Stunden sowie die Listen der Firma TECO braucht, ist niemanden klar.

Der Eindruck, dass ähnlich wie bei Kaffeefahrten die Erwartung und die Leichtgläubigkeit von Menschen ausgenutzt werden, ist ungemein stark. Und sollte dies der Fall sein, wäre es um so verwerflicher, als hier viele Menschen, die durch Arbeitslosigkeit und Verlust sozialer Sicherungen in schwierige Lagen gebracht, die von der Firma TECO erweckte Illusion als eine existentielle Perspektive ansehen und mit für sie ganz besonders teuren 590 Euro bezahlen.

Doch der Firma TECO, hört man, geht es gut. Kein Wunder. Denn entweder kassiert sie 590 Euro oder, sollte es wider Erwarten zu Vermittlungen kommen, jeweils eine von zwei Monatsmieten als Gebühr. ■

Die Berliner MieterGemeinschaft ist an Erfahrungsberichten sehr interessiert und auch bereit weitere Auskünfte zu erteilen.

Wir bitten deshalb alle Betroffenen, sich mit dem MieterEcho, c/o Joachim Oellerich in Verbindung zu setzen.

**BMG, Möckernstraße 92
10963 Berlin**

Stichwort: TECO

Tel. 215 90 62, Fax 216 85 15

e-mail bmg-ag@ipn.de

Modernes Unternehmertum oder wie die Firma TECO von der AG Bürgerstadt wahrgenommen wird

Julia Oppermann

Die von Joachim Oellerich vorgestellte Firma TECO wird in der Öffentlichkeit unterschiedlich eingeschätzt:

Der Ring deutscher Makler (RdM) erhält pro Woche ca. 3 – 4 Anfragen, erklärt jedesmal mit großem Nachdruck, dass die Fa. TECO nicht Mitglied im RdM ist, steht dem, was er über die Praxis dieser Firma erfahren hat, mit großer Verwunderung gegenüber und distanziert sich ausdrücklich davon.

Der Verbraucherschutz stellt fest, dass immer, wenn die Anzeigen der Firma geschaltet werden, das Aufklärungsbedürfnis enorm steigt. Nach seiner Einschätzung muss es in der Keithstraße, dem Sitz der Firma, wie im Taubenschlag zugehen. Obgleich der Berufswechsel nicht zu seinen Kernproblemen gehört, sieht er keinen Grund zu positiver Einschätzung, um das mal außerordentlich freundlich zu formulieren.

Weil der Verbraucherschutz mit dieser Meinung nicht hinter dem Berg hält, veranlasst er die coolen Geschäftsleute der Firma TECO dazu, die Kontenance zu verlieren und nahezu handgreiflich zu reagieren.

Verständlich.

In Hamburg wo die Firma ebenfalls vertreten ist, entwickelt die Presse eine deutliche Abneigung gegen die Veröffentlichung ihrer Anzeigen.

Ganz anders aber ist die von der AG Bürgerstadt, den Protagonisten des Wohnungseigentums (man erinnert sich Dr. Hoffmann-Axthelm etc.) zum Ausdruck gebrachte Beurteilung. Sie folgt selbstverständlich der obigen Tendenz nicht.

Allein schon diese Tatsache ist interessant und weil das ME sich nicht dem Vorwurf der Einseitigkeit aussetzen möchte, bringen wir gerne Erfahrungen, die Frau Dr. Ludovica Scarpa, mit Herrn Dr. Hoffmann-Axthelm auf das engste verbundene venezianische Stadtplanerin, und in der AG Bürgerstadt sowie in Berliner Stadtentwicklungsdiskursen in vorderster Linie aktiv, mit der Firma TECO gemacht und über die AG Bürgerstadt veröffentlicht hat, auszugsweise zur Kenntnis.

Eine Urbanitin macht sich Gedanken

Frau Dr. Scarpa schreibt und liest gern. Und sie beschreibt auch gern, was sie liest. Irgendwann war es eine Anzeige, ... eine kleine, „... eine Kleinanzeige in der Zeitung.

Es werden Menschen gesucht, die gerne schöne Wohnungen besichtigen und gutes Geld damit machen wollen.

Da rufe ich natürlich an, in der Tat bin ich neugierig. ... eine nette Dame am Telefon sagt, sie hätte so viele Anrufe, sei gerade am Apparat, sie rufe zurück. Tut sie auch, und ich bekomme einen Termin gleich für den nächsten Tag. Lebenslauf soll ich mitnehmen.



Vornehme Seitenstraße in der Urania-Gegend, seriöses Hochparterre-Büro, mehrere Menschen warten schon. Ich setze mich, von der freundlichen Damen aufgefordert, dazu, eine kleines Wartezimmer. Die Menschen werden einzeln aufgerufen und aufgeklärt. Nach einer guten Viertelstunde bin ich dran. Ein charmanter Abteilungsleiter, ausgeprägte Lippen, holt mich ab und erklärt mir, wie es geht.“

Wie was geht, erklärt sie uns auch sofort.

„Ziemlich einfach: ... sie würden mir eine Liste von Wohnungen in meinem Stadtviertel geben. ... und dazu noch eine Liste von Wohnungssuchenden. Ich soll die angebotenen Wohnungen besichtigen, am besten dort mit dem Fahrrad hinfahren und den Zustand checken, die Infos an die Firma weitergeben, dann die Wohnungssuchenden anrufen und zu ›ihrer‹ Wohnung bringen: Pro vermittelten Mietvertrag gibt es für mich eine Kaltmohnatsmiete, genau so viel wie für die Firma, pro verkaufte Wohnung gibt es für sie 4%,

für mich 2% Provision. Den Mitarbeitervertrag kann ich sofort unterschreiben.

Mit dem Vertrag verpflichte man sich übrigens für eine Blitzschulung in Mietrecht, Samstag von 10 bis 16 Uhr. Kosten für diesen einen Tag Schulung: 980 DM. (Das hat sich inzwischen geändert, d.Ain.) Allerdings, sagt der nette Mensch, dieses Geld wird beim ersten vermittelten Objekt zurückbezahlt. ... Ich kann mich einfach nicht entscheiden. Ich bin wieder mal einfach viel zu geizig, das ist es! Um mich dazu zu bewegen sagt er, dass er so eine Liste von Interessenten hat, bald ist der Prenzlauer Berg eben dann vergeben und weg! So eine Gelegenheit kommt nicht alle Tage.

So geht das also. Das ist doch eine gute Idee, sich die Festkosten durch die Samstags-Blitzschulung bezahlen zu lassen – bei zehn Personen pro Samstag sind es schon 9800 DM. OK, sie werden ja zurückbezahlt. Aber ob es überhaupt zu einer Vermittlung kommt? Wer weiß, ob es nicht immer dieselben Wohnungen sind? Sind sie überhaupt zu vermitteln? Sind sie einfach nur aus der Zeitung entnommen? Fragen über Fragen. Schlicht genial ist es jedenfalls, nicht nur das Risiko an den Menschen abzugeben, der Geld verdienen möchte, sondern allein an seiner Erwartung schon zu verdienen, ob es nun die gelisteten Wohnungen und Wohnungssuchenden gibt oder nicht.

So funktioniert also eine kleine Immobilienfirma. Was man den Arbeitssuchenden besser raten soll, weiß ich nicht. Wohnungssuchende, die eine Wohnung kaufen möchten, können es jedenfalls anders tun, über den Multiplikationseffekt einer Bürgerbewegung auf Aktien: Siehe unter www.buergerstadt.de“.

Ist sie nicht entwaffnend, die Dame? Allen die gleich schlichten Gemütes sind, rufen wir den Wahlspruch der AG Bürgerstadt in Erinnerung: „Bürger kauft Eure Stadt, Mieter kauft Eure Wohnungen.“ und fügen freiwillig, noch unter dem Eindruck der Schilderung des Erlebnisses von Frau Dr. Scarpa, hinzu, wer dazu nicht in der Lage ist gehe zu TECO und schaue sich wenigsten gepflegte Wohnungen an.

Denn irgendwie, irgendwie ist das alles die gleiche Szene.

Q.e.d.

Alte Helden – neue Kämpfe

Peter Nowak

Während sich die Protagonisten der ersten Ostberliner Mieterbewegung zum 10-jährigen Jubiläum trafen, wurden aktuelle Kämpfe nicht zur Kenntnis genommen. Jubiläumstreffen umweht nicht selten der Hauch von Peinlichkeit. Veteranen einer Bewegung oder eines Ereignisses erinnern noch einmal an alte Zeiten und stellen ihre Rolle besonders heraus.

Berühmt-berüchtigt sind die Dauerjubiläen der Alt-68er. Aber auch die Ostberliner Bewegung hat ihre Jubiläen. Über eines ihrer Treffen hieß es in der vom Bezirksamt Prenzlauer Berg finanzierten Kiezzeitung *Vorort* im Januar 2001: „Manche Passanten, die am Abend des 12. Dezember durch das Schaufenster in den Kiezladen Dunckerstraße 14 blinzelten, zogen mit dem wissenden Lächeln weiter, soeben eine Selbsterfahrungsgruppe erlebt zu haben. Ihr Eindruck ist nachvollziehbar, denn sie sahen ca. 30 Erwachsene im besten Alter auf Stühlen im Kreis platziert und zum Teil heftig aufeinander einredend“. Die vom TAZ-Journalisten und Mieterexperten Uwe Rada moderierte Runde brachte Menschen in einem Raum zusammen, die 10 Jahre zuvor eine erstaunlich breite Bewegung gegen Mieterhöhungen und soziale Vertreibung in Berlin mitorganisiert hatten.

Widerstand im Osten

Es war gleich in mehrfacher Weise ein Paukenschlag, als im Sommer 1992 eine Demonstration mit ca. 20.000 Menschen vom Alexanderplatz zum Wittenbergplatz zog. Die Route hatte durchaus Symbolcharakter. Es war die erste soziale Bewegung Berlins, die vom Ostteil der Stadt ausgegangen ist. Während die Westberliner Linke im Niedergang war, engagierten sich unabhängig von ihnen so viele Menschen für soziale Belange. Das Kürzel, unter dem sie liefen, war einfach und einleuchtend. „WBA – Wir Bleiben Alle“, die Losung stand bald auf zahlreichen Ost- und Westberliner Häuserwänden, wenn es darum ging, gegen Ausgrenzung und Vertreibung zu protestieren. Doch spätestens 1995 war es mit der Zugkraft der Losung vorbei. Nach mehreren vergeblichen Mobilisierungsversuchen geriet sie weitgehend in Vergessenheit. Es brauchte wohl auch dieses Jubiläumstreffens, um noch einmal an die ursprüngliche Bedeutung des Kürzels zu erinnern, die wahrscheinlich vielen Aktivisten aus dem Westen nicht bekannt war. WBA war in der DDR die Abkürzung für Wohnbezirksausschuss, ein Stück Räte-demokratie auf Wohnbezirksebene. Die Zusammensetzung war

unterschiedlich. Oft dominierten Vertreter der Wohnungsverwaltung und Parteiangehörige. Dass auch aktive Bewohner dort mitarbeiten konnten, zeigte sich am Beispiel des WBA in der Oderberger Straße. Diese engagierten Bewohner verhinderten Ende der 80er Jahre den Abriss der um die Wende zum 19. Jahrhundert erbauten Häuser in unmittelbarer Nähe zur Mauer. Mit diesem Erfolg im Rücken kämpften sie auch nach der Wende weiter. Es war im Wesentlichen der gleiche Personenkreis, dem es gelungen war, die drei Buchstaben WBA zum Symbol gegen Ausgrenzung und Verdrängung zu machen.

Ein verlorener Kampf

Soweit wäre es eine Erfolgsgeschichte. Doch als sich im Dezember 2000 die Veteranen trafen, trafen sie sich doch als Verlierer. Das ist ihnen nicht vorzuwerfen. Schließlich ist der Prozess der Umstrukturierung keine Frage des guten oder bösen Hausbesitzers. Eine erfolgreiche politische Strategie dagegen muss noch erfunden werden. Zweierlei aber kann man den Veteranen vorwerfen. Ihre mangelnde Kritikfähigkeit in Bezug auf die Bewegung und die totale Ignoranz gegenüber Initiativen, die sich den gleichen Zielen auch 10 Jahre später noch verpflichtet fühlen.

Mangelnde Kritikfähigkeit

Wie wenig man doch an der eigenen politischen Praxis zweifelt, wird am Interview deutlich, das die Stadtzeitung *Scheinschlag* für die Februarausgabe 2002 mit Wolfram Kempe führte. Der heutige Geschäftsführer der PDS-Fraktion in der Bezirksverordnetenversammlung Prenzlauer Berg war auch beim WBA-Jubiläumstreffen dabei und wurde im vorher erwähnten *Vorort*-Artikel als „der einst Radikalste im Denken und Tun“ vorgestellt. Im Interview werden von Kempe die solidarischen Strukturen in Prenzlauer Berg Anfang der 90er Jahre



Großdemo gegen Mieterhöhung und Sozialvertreibung

Foto: Archiv

herausgestellt und mit gemeinsamen Erfahrungen in Alltag und Opposition der DDR erklärt. Spätestens seit Mitte der 90er Jahre hätte sich das verändert, so Kempe: „Die Bevölkerung des Prenzlauer Bergs hatte sich schon zu fünfzig Prozent ausgetauscht“. Dieser sicher zutreffende Befund hätte natürlich die Frage aufgeworfen, ob die WBA-Strukturen auch die Neuzugänge hätte integrieren können. Denn es waren ja nicht nur Neureiche in luxussanierte Dachgeschosswohnungen des Prenzlauer Bergs gezogen. Auch viele Menschen mit wenig Geld zog es in den „alternativen“ Prenzlauer Berg. Sie wurden nicht selten Ende der 90er Jahre durch zunehmende Luxussanierung wieder verdrängt. Bei Kempe heißt es aber, dass sich durch die Veränderung der Stadtteilstrukturen, ihrer Umstrukturierung, die Widerstandsmöglichkeiten minimieren. Besonders deutlich wird das in folgender Interviewpassage: „Der Gemüseladen Kollwitzstrasse Ecke Sredzki beispielsweise gehörte der Frau Steiner. Und bei Frau Steiner im Laden saßen wir bei der Besetzung der Kollwitzstraße 89 und schauten zu, was die Bullen machen. Doch Frau Steiners Laden gehört jetzt einem Vietnamesen.“ Im Kontext des Interviews wird deutlich, dass dieser Besitzerwechsel ein Ausdruck für das Umkippen des Prenzlauer Bergs weg von einem Stadtteil mit solidarischen Strukturen ist. Kempe führt nirgends weiter aus, warum dabei eine Rolle spielen sollte, dass die Ladenbesitzer statt eines deutschen einen

asiatischen Namen tragen. Da würde sich doch eher die Frage stellen, warum die Aktivisten nicht ein genau so gutes Verhältnis zu den vietnamesischen Ladenbesitzern entwickelt haben, dass sie auch deren Namen kennen. Hier könnte tatsächlich der Verdacht aufkommen, dass „Wir Bleiben Alle“ ein Pseudonym für „Wir wollen, dass alles so bleibt, wie es ist“ war. Wie sagt doch Kempe im Interview: „Man kann uns jedoch durchaus restaurative Tendenzen vorwerfen. Wir wollten erhalten, was wir hatten“. Ein solcher Ansatz müsste im Jahr 2002 aus zweierlei Gründen kritisiert werden: einmal, weil er politisch nach rechts anschlussfähig ist und zweitens, weil er politisch in eine Niederlage führen musste. Denn ein Bewohnerwechsel im Stadtteil konnte nicht aufgehalten werden und war auch nicht wünschenswert. Doch man hätte neue Bündnisse mit all den Zuzüglern knüpfen müssen, die ebenfalls ein Interesse an bezahlbaren Mieten hatten und haben.

Da hätte sich die Frage angeschlossen, ob die Fokussierung auf die Ost-Tradition des WBA nicht irgendwann zu einem Hemmschuh für neue Bündnisse wurde. Eine Frage, die aber auch im Rahmen der Jubiläumsveranstaltungen kaum gestellt wurde. Bis auf eine Ausnahme: Die Sozialarbeiterin Sonja Kemnitz regte an, dass bei einem Bevölkerungsaustausch von ca. 50% das Kürzel WBA einen neuen Inhalt bekommen müsse. „Wir Bleiben Auch.“ Eine leicht zweideutige Formulierung. Könnte sie doch als letztes Aufbäumen der ursprünglichen Bevölkerung oder als Angebot an Alt- und Neubewohner verstanden werden, gemeinsam gegen soziale Vertreibung einzutreten.

Wir Bleiben Alle Hier

Die Aktivisten der Initiative „Wir Bleiben Alle Hier“ (WBAH), die sich im Herbst 2000 in der Oderberger Straße erstmals zu Wort meldeten, konnten sich nicht an der Diskussion beteiligen. Sie waren zum Jubiläumstreffen gar nicht eingeladen und wurden von den Veteranen auch sonst völlig ignoriert. Am Nichtwissen kann es nicht gelegen haben. Schließlich hat doch der WBAH mit einem Hoffest in der Oderberger Straße am 30. September 2000 nicht nur die unmittelbare Umgebung auf sich aufmerksam gemacht. In mehreren Berliner Tageszeitungen wurde über diese Initiative berichtet. Außerdem war Bernd Holtfreter, einer der WBAH-Aktivisten und Diskussionsteilnehmer auf der Jubiläums-Veranstaltung, selbst für einige Stunden auf dem Hoffest anwesend.

Die Ignoranz ist einfach zu erklären. Man sieht die Kämpfe als abgeschlossen. Auch hier kann man als Beleg noch einmal einen Ausschnitt aus dem Kempe-Interview anführen. Er redet über eine der erfolgreichen WBA-Aktionen, mit der verhindert wurde, dass das Haus in der Kollwitzstrasse 89 zum Hotel umgebaut wurde. Originalton Kempe im Jahr 2002: „Heute überlege ich, ob es nicht zur Lebendigkeit des Kiezes beigetragen hätte. Aber damals wollten wir das nicht“.

So trägt es vielleicht auch zur „Lebendigkeit des Kiezes“ bei, wenn die Firma *Stenschke* Häuser in der Oderberger Straße in Eigentumswohnungen umwandelt. Zahlreiche billige Altbauwohnungen wurden dafür vernichtet. Betroffen davon sind sowohl Rentner, die jahrelang in den Häusern lebten, aber auch Zugezogene aus Westdeutschland oder anderen Ländern. Sie alle haben nicht das Geld, um die teureren Mieten nach der Modernisierung zu bezahlen. Das war auch die Basis der Initiative WBAH. Die Namengebung sollte einerseits spielerisch an den WBA der frühen 90er Jahre anknüpfen und andererseits deren Ostfixierung aufbrechen.

Der Kern der WBAH-Aktivisten bestand aus drei von Luxusmodernisierung betroffenen Häusern in der Oderberger Straße. Neben Informationsveranstaltungen und dem schon erwähnten Hoffest wurde ein Mieterstammtisch in einem Café in der Oderberger Straße installiert. Nach anfänglichem Interesse war ab Mitte 2001 die Luft aus der Initiative raus. Die Gründe sind vielfältig. Einige Mieter beteiligten sich zunächst an den Treffen, einigten sich dann mit dem Hauseigentümer und waren anschließend nicht mehr an der Mitarbeit interessiert. Andere aber haben nicht ganz freiwillig auf ein Engagement verzichtet. Weil sie nur befristete Untermietverträge hatten, wollten oder konnten sie nichts riskieren. Gleichzeitig haben viele Mieter auch gesagt, dass sie nur kurze Zeit dort wohnen wollten und sie keine Energie für einen Kampf um bezahlbare Wohnungen investieren würden. Das ist natürlich das Gegenteil der „gewachsenen Kiezstrukturen“, die die WBAH-Aktivisten als Geheimnis ihres Erfolges betonten. Andererseits gab es auch außerhalb der direkt betroffenen Häuser positive Resonanz auf die Initiative. Doch für eine stadtteilübergreifende Arbeit war die Anzahl der WBAH-Aktivisten zu gering. Ein Mitbegründer meint rückblickend ernüchtert „Wir hätten uns schon etwas mehr Unterstützung von den WBA-Kämpfern gewünscht. Doch für die ist die Auseinandersetzung erledigt und durch ihr Verhalten sorgen sie auch dafür, dass es so bleibt.“ ■

Subventions-

Ziel unserer Fragen war, dass Betätigungsfeld von Tilo Tragsdorf öffentlicher zu machen. Er ist als ehemaliger Wirtschaftsstadtrat Friedrichshains nicht nur als Quartiersmanager im Büro für Wirtschaftsplanung und Projektentwicklung (BWP) tätig, sondern war auch Geschäftsführer der *Faktor* Hausverwaltung, besitzt Immobilienunternehmen und ist Geschäftspartner von G. Padovicz. „Kuriose“ Vorfälle in den vielen betroffenen Häusern, diverse Mieterbeschwerden und Klagen, Beschwerden von Handwerksfirmen, Ermittlungen der Staatsanwaltschaft und des LKA haben uns u.a. auch zu dieser Anfrage veranlasst, um vielleicht etwas mehr Licht in das Dunkel zu bringen. Wie immer ohne Erfolg.

Breits seit 1992 sind uns die vielfältigen Probleme, hauptsächlich seitens der Mieter, seit 1999 auch seitens der beauftragten Handwerksfirmen bekannt.

Ziel unserer Bemühungen ist nicht irgendein Bauernopfer, das wiederum weitere Komplikationen anderer abhängiger Menschen nach sich zieht, sondern das Aufzeigen von Strukturen, deren Endkonsequenz die Öffnung des Rechnungshofes und des Korruptionsausschusses im Bürgersinne sein sollen.

Hier nun die kleine Anfrage über Gewerberaummieten und Gewerberaumbörsen mit den entsprechenden Antworten:

1. Welche Quadratmetermiete für Gewerbe hat das Büro für Wirtschaftsplanung und Projektentwicklung für unsanierten Altbau in den Sanierungsgebieten und dem Milieuschutzgebiet in Friedrichshain als Höchstgrenze festgelegt / empfohlen?

Gemäß Auskunft des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, Sanierungsverwaltungsstelle, ist das Büro für Wirtschafts- und Projektberatung Gewerbebeauftragter für die Sanierungsgebiete Warschauer Straße, Samariterviertel und Traveplatz/Ostkreuz. In Umsetzung der 9. und 10. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten hat das Bezirksamte für die o.g. drei Sanierungsgebiete einen „Orientierungsrahmen zur Ermittlung der Gewerbermieten“ geschaffen.

Für den unsanierten Altbaubestand beträgt dieser differenziert nach Lage und Nutzung zwischen 3,50 – 17,50 Euro/qm. Dieser Mietpreisorientierungsrahmen wird auch im Milieuschutzgebiet empfohlen.

und Vermietungspraxis im Bezirk

UBI Mieterladen – Bezirksgruppe Friedrichshain

Im Februar hat der Wahlkreisabgeordnete der PDS Freke Over mit uns die abgedruckte Anfrage gestellt. Bereits im Vorfeld kam die Mitteilung, dass die Anfrage erst zum 22. Mai beantwortet wird, weit nach der eigentlichen Frist. Eine umfangreiche Beantwortung würde vermutlich zu weiteren Fragen führen, die unterbunden werden sollten. Die Beantwortung erfolgte dann nochmals mit fünf Tagen Verspätung und erreichte erst Anfang Juni Freke Over.

2. Wie viele und welche Häuser (ca. 600 Wohneinheiten) sind in die Gemeinschaftsfirma FRIMO der Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain mbH mit dem Kaufmann G. Padovicz übertragen worden?

Die Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain mbH (WBF) hat an die Friedrichshainer Immobilien GmbH keine Objekte „übertragen“. Sie hat bisher ein Grundstück gemäß § 21 Investitionsvorranggesetz von der WBF erworben. (Anm. d. Red.: Die FRIMO ist eine Gemeinschaftsfirma von WBF und Padovicz, zwecks Sanierung und Verkauf von 600 Wohneinheiten.)

3. In welchen Gebieten (Milieuschutz/Sanierungsgebiete) befinden sich die Häuser und wann beginnen die Sanierungen auch der Häuser außerhalb dieser Gebiete?

Das Objekt befindet sich im Sanierungsgebiet Warschauer Straße.

4. Welche Häuser der Unternehmen des Kaufmanns G. Padovicz, wurden mit öffentlichen Mitteln und in welcher Höhe (absolute Förderung und anteilige an Gesamtmaßnahme) seit 1990 gefördert und liegen weitere Anträge auf Förderung vor, wenn ja für welche Häuser in welchem Programmjahr?

Objekte mit ausschließlicher Einzeleigentum von Herrn P. wurden nicht im Rahmen der Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramme gefördert. Nach unserer Kenntnis wurden seit 1990 insgesamt 61 Objekte, an denen Herr P. zum Zeitpunkt des Abschlusses der Förderung Miteigentümer in unterschiedlichen Rechtsformen war, gefördert.

(Anm. d. Red.: Laut Beantwortung unserer Anfrage an das Bezirksamt von 12/01 saniert Padovicz mit Fördergeldern. Allein für den Zeitraum 1997-2000 in Friedrichshain 20 Häuser mit einer Gesamtfördersumme von 40.502.383 Mio. DM (umgelegt pro Haus 2 1/4 Mio. DM))

5. Sind dem Senat im Zusammenhang mit den Sanierungen Beschwerden / Vertragsverletzungen, Klagen etc. zwischen MieterInnen oder Firmen und der Unternehmensgruppe Padovicz bekannt und wenn ja bitte auflisten?

Auf Anfrage des Senats hat uns Herr P. mitgeteilt,



Sowenig einladend wie die Antworten aufschlussreich

Foto: Dorothee Wendt

das es im Zusammenhang mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in geförderten Objekten 8 Klagefälle gegenüber Mietern gab. Drei Klagen wurden rechtsbeständig abgewiesen, zwei Klagen wurden mit einem Vergleich beendet, drei sind noch rechtsanhängig. Diese 8 Klagefälle stehen im Verhältnis zu über 1.000 Mietern, die von geförderten Sanierungsmaßnahmen der Unternehmensgruppe P. betroffen waren. (Anm. d. Red.: Diese Zahl wird von uns angezweifelt, da uns mehrere Klagen bekannt sind. Mindestens eine, die hier keinerlei Erwähnung findet, ist zu Mietergunsten entschieden worden.)

6. Welche Gewerberaubörsen / Gewerberaummanagements gab und gibt es seit 1990 in Friedrichshain und sind weitere in Planung, wie und in welcher Höhe erfolgte jeweils die Vergütung, aus welchen Programmen, welche Erfolge gab es, wie erfolgte ein Controlling und wer waren die jeweiligen Auftragnehmer?

Das Bezirksamt hat seit 1995 das Büro für Wirtschaftsplanung und Projektentwicklung (BWP) beauftragt, das Gewerberaummanagement für die Friedrichshainer Sanierungsgebiete zu übernehmen. Anlass war und ist die Erfüllung des 4. Leitsatzes zur Stadterneuerung in Berlin vom 31.08.93. „Bei der Erneuerung der Gebiete

ist die vorhandene Struktur des Gewerbes zu sichern und zu entwickeln; Arbeitsplätze sind im Grundsatz zu erhalten bzw. neu zu schaffen.“ Arbeitsschwerpunkt sind die Analyse von Gewerberaummierten und die permanente aktuelle Präsenz im Internet unter www.gewerberaumboerse.de. Durch die Sanierungsverwaltungsstelle sind derzeit weitere Aktivitäten nicht geplant. Die Vergütung der BWP erfolgt zum Nachweis. Die Finanzierung erfolgte aus dem bezirklichen Haushaltstitel 89331 „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“. Die erbrachten Leistungen sind entsprechend der Arbeitsvorgabe/Vertragsinhalt von der Sanierungsverwaltungsstelle zu kontrollieren.

7. Welche Jobbörsen, Gründerprogramme etc. gab und gibt es seit 1990 in Friedrichshain und sind weitere in Planung, wie und in welcher Höhe erfolgte jeweils die Vergütung, aus welchen Programmen, welche Erfolge gab es, wie erfolgte ein Controlling und wer waren die jeweiligen Auftragnehmer?

Nicht bekannt.

(Anm. d. Red.: Auch dies eine unverständliche Antwort, laufen doch EU- und andere Gelder der entsprechenden Programme über den Senat, werden teils sogar kofinanziert und vom Senat beantragt.)

Mieter sagen NEIN zur Aufstockung ihrer Wohnanlage

Weiterer Leerstand in Lankwitz vorprogrammiert

Anlässlich einer Informationsveranstaltung am 14.05.2002, zu der die Hausverwaltung W. Droste die Mieter der Wohnanlage Charlottenstraße 7 – 23 a, Berlin-Lankwitz ohne vorherige Benennung des Anlasses eingeladen hatte, wurde der anwesenden Mieterschaft mitgeteilt, dass durch Aufstockung vorhandener Gebäude 24 weitere Wohnungen auf dem o.g. Grundstück untergebracht werden sollen. Hinzu kommt die geplante Erweiterung und Aufstockung der bestehenden Parkpalette.

Mit dieser Maßnahme wären nicht nur erhebliche Eingriffe in eine langjährig gewachsene und intakte Sozialgestalt der Wohnanlage (z.B. hochwertige Wohnungen über Sozialwohnungen), sondern auch eine unzumutbare Verdichtung der Wohnanlage selbst und deren Umgebung verbunden. Dass nun eine solche Verdichtung nicht mehr zeitgemäß und an dieser Stelle mit Blick auf die Planungen der ICE-Strecke und den absehbaren Beeinträchtigungen nachgerade kontraproduktiv ist, mag u.a. an der Tatsache festgemacht werden, dass schon jetzt auch im Umfeld, wie überall in Berlin, Wohnungsleerstand festzustellen ist.

Schon bei der Entstehung der Wohnanlage 1969 wurde gegen die gegebene Baustufe 3/3 neben 3- und 4-geschossigen Gebäuden auch ein Komplex mit 6 und 8 Geschossen zugelassen. Eine damals geplante weitere Verdichtung scheiterte glücklicherweise am Veto der Nachbarschaft!

Dass schon damals neben der notwendigen Befreiung zur Geschossigkeit auch Befreiungen für die Unterschreitung von

Abstandsflächen und der Überschreitung von GFZ-Werten erforderlich waren, um die jetzt bestehende Wohnanlage realisieren zu können, mag in der damaligen Insellage Berlins seine Begründung finden.

Diese Begründung ist entfallen. Weshalb soll nun heute die rechtliche und sinnvolle Vorgabe der Dreigeschossigkeit, die, wie schon dargestellt, ohnehin weit überschritten ist, zu Lasten der jetzigen Mieterschaft zugunsten des Grundstückseigentümers Deutsche Landwirtschaftsges. Grundstücksges. mbH für alle Gebäude übergangen werden? Selbst vor einer Aufstockung des schon 6-geschossigen Gebäudes soll hier nicht Halt gemacht werden!

Dass hiermit insgesamt ganz offenkundig eine nicht mehr zu vertretende Überschreitung, zumindest der Geschossflächenzahl, verbunden wäre, sollte Sünden an anderer Stelle nicht zusätzlich bemängeln, sondern einem energischen, aber berechtigten Widerspruch Unterstützung zusprechen.

125 Mietparteien der Wohnanlage (von 168) sowie Mieter, Wohnungseigentümer und 40 weitere Grundstückseigentümer aus der direkten Nachbarschaft haben durch Unterschrift bekundet, dass sie entschieden der Meinung sind, dass für die hier erforderlichen Befreiungen von planungs- und baurechtlichen Vorschriften kein öffentliches Interesse bestehen kann. Es würde eine solche Baumaßnahme mittelfristig sogar mit einiger Sicherheit den Wohnungsleerstand in diesem Bereich fördern, weil mit Blick auf die unbestreitbaren Nachteile einer Verdichtung, zusammen mit der erwartbaren Belastung aus der ICE-Strecke, der Bestand an Wohnraum hier zu teuer und erkennbar unattraktiv werden wird.

Ein entsprechend verfasstes Schreiben ist am 16.05.02 zusammen mit diesen Unterschriften an den Stadtrat des Bezirkes Herrn Stäglin gegangen mit der Aufforderung die Zustimmung zu dieser Maßnahme aus den o. g. Gründen zu versagen. Als weitere Argumente sind neben planungsrechtlichen auch baurechtliche Einwände formuliert worden.

Anlässlich eines Gesprächstermines am 05.06.02 bei Herrn Stäglin, an dem auch der Bauamtsleiter, ein Gruppenleiter der Bauaufsicht, Vertreter der DLG-m.b.H. und der Architekt teilnahmen, erfuhren die Vertreter der Mieter, dass die Baugenehmigung schon im April 2002 erteilt, aber erst am 24.05.2002 vom Eigentümer abgeholt worden sei. Die Einwände wurden nochmals vorgetragen, das Gespräch blieb jedoch vorerst ohne Ergebnis. Herr Stäglin will den Vorgang noch einmal prüfen und dann dazu schriftlich Stellung nehmen.

Die Erklärung des Vertreters der Grundstückseigentümerin wonach mit der geplanten Maßnahme keine Gewinnerwartung verbunden sei, sondern dass lediglich eine optische Aufwertung der Wohnanlage verfolgt würde, muss bei den vielen sonstigen Problemen und dem inneren Zustand der Wohnanlage als Affront gegen die hier lebenden Mieter gewertet werden. ■

Private Risikodienste in der Sicherheitsgesellschaft: Erkundungen nach Ulrich Beck

Volker Eick

Auch wenn die Soziologie als Wissenschaft nicht so recht etwas sagen will, der kennt den Begriff der Risikogesellschaft, den Ulrich Beck in einem mittlerweile legendären Band 1986 als einen „Weg in eine andere Moderne“ geprägt hat. Der Professor Beck ist den LeserInnen der Süddeutschen Zeitung als beständiger Gast auf den Seiten des Feuilleton bekannt. Lutz Gollan hat am Freiburger Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Strafrecht den Versuch unternommen, mit Becks Theorie der Risikogesellschaft zu klären, wie das beständige Anwachsen des kommerziellen Sicherheitsgewerbes in den vergangenen einhundert Jahren zu erklären ist.

Dreh- und Angelpunkt ist ihm dabei das private Sacheigentum, das durch private Sicherheitsdienste geschützt werden soll. Das Buch zeichnet zu diesem Zweck die historische Entwicklung des Gewerbes von den Nachtwächtern über die Hüttenpolizisten und Zeckenwehren nach und grenzt in der Darstellung der neuzeitlichen Sicherheitsdienste das Gewerbe von Detekteien, Auskunftsteien, Werkschutz und Haushütern ab. Im nachfolgenden Kapitel wird nach einem Definitionsvorschlag für die Branche die zahlenmäßige Entwicklung des privaten Wachgewerbes in der Bundesrepublik nachvollzogen – nicht, ohne auch auf die internationale Entwicklung einzugehen.

Nachdem Aufgaben und Zweck des Gewerbes dargestellt worden sind (Kap. 3), widmet sich die Arbeit den verschiedenen Erklärungsansätzen für das Wachstum des Gewerbes – der Junior-Partner- und die Ökonomische Theorie. Beiden wird im bundesdeutschen Raum keine hinreichende Erklärungskraft zugestanden, weil der Einsatz der Dienste im Auftrag der öffentlichen Verwaltung „weder mit der Junior-Partner-Theorie noch mit der ökonomischen Theorie erklärt werden“ (S. 102) könne. Basierend auf der ökonomischen Theorie schlägt Gollan daher vor, den qualitativen und quantitativen Bedeutungszuwachs des Sacheigentums für die Ausweitung des privaten Sicherheitsgewerbes seit dem 19. Jahrhundert verantwortlich zu machen. Das private Sacheigentum sei, so der Jurist

Gollan, im Sinne Becks zu einem Risiko geworden, und die damit verbundenen „Anforderungen und Erwartungen an die Sozialkontrolle im Bereich des Eigentumsschutzes“ könnten von privaten Sicherheitsdiensten besser bedient werden. Betont wird der Bedeutungswandel von Eigentum hin zu einer „Quelle von Freiheit und Macht“, zu einem „Macht- und Freiheitssymbol“ (154), der die mit Eigentum verbundenen Risiken für die Eigentumsbesitzer akzeptabel mache.

Nicht zu überzeugen vermag hingegen die theoretische Fundierung, auch wenn es heißt, es sei der Risikogesellschaftsansatz „trotz vereinzelter Kritik [...] in seiner Gesamtheit nicht widerlegt worden.“ So ist es Beck in seiner Theorie nicht gelungen, plausibel zu begründen, warum wir uns nicht mehr in einer Klassen-, sondern in einer Risikogesellschaft befinden sollen, in der alle gleichermaßen von Risiken betroffen seien. Zwar mag es nahe liegen angesichts der Vielzahl von Aufgabenbereichen des privaten Sicherheitsgewerbes solches anzunehmen, doch sind

Eigentum und damit soziale Ungleichheiten weiterhin ungleich verteilt; entsprechende risikobehaftete Konflikte sind nicht grundsätzlich von den zentralen Konflikten einer Klassengesellschaft verschieden. Entsprechend hätte in den Blick genommen werden müssen, dass soziale Ungleichheit mit Konflikten verbunden ist. Die genannten Defizite gelten im Übrigen auch für die zweite Grundannahme der Beck'schen Risikogesellschaftstheorie – die Individualisierungsthese –, die davon ausgeht, die zunehmende Individualisierung der Gesellschaft hebe tendenziell das Hierarchiemodell sozialer Ungleichheit auf – die These überzeugt weder theoretisch, noch ist sie in irgendeiner Form empirisch haltbar.

Das soll aber die Leistungen der Arbeit Gollans nicht schmälern, dem es gelungen ist, eine sprachlich klare und empirisch fundierte Arbeit abzuliefern. Gleichwohl hätte eine kritischere Auseinandersetzung mit den theoretischen Grundannahmen der Arbeit gut getan.

Gollan, Lutz 1999: Private Sicherheitsdienste in der Risikogesellschaft, edition juscrim (Kriminologische Forschungsberichte des Max-Planck-Instituts für ausländisches und internationales Strafrecht, Band 87), Freiburg/Brsg., 267 S., 19 Euro. ■



Foto: vision

Abrechnung von Betriebskosten und Gewerbe

Wird ein Wohnhaus im preisfreien Wohnungsbau auch zu gewerblichen Zwecken benutzt, dann hat der Vermieter jedenfalls dann die verbrauchsabhängigen Betriebskosten der von ihm vermieteten Gewerberäume vorweg abzuziehen, wenn durch die Eigenart des Gewerbebetriebes typischerweise unverhältnismäßig hohe Kosten anfallen und dies zu einer unangemessenen Benachteiligung der Wohnraummieter führt oder führen kann.
AG Neukölln, Urteil vom 12. Juni 2001 – 15 C 111/01 –

Der Vermieter rechnete die Betriebskosten der Jahre 1998 und 1999 ab und verlangte von den Mietern die Nachzahlung aus den Betriebskostenabrechnungen sowie restliche Vorschüsse (nach Erhöhung derselben) auf die Betriebskosten für das erste Quartal 2000.

In dem Wohnhaus befanden sich außer den Wohnungen eine Pizzeria, ein Blumengeschäft und ein Lebensmittelladen. Die Mieterin hielt die Betriebskostenabrechnungen wegen der im Hause befindlichen Gewerbebetriebe für unwirksam, weil der Vermieter die verbrauchsabhängigen Kosten für die Gewerbebetriebe nicht vorweg herausgerechnet hatte. Die Mieter vertraten darüber hinaus die Ansicht, wegen der unwirksamen Betriebskostenabrechnungen war der Vermieter nicht berechtigt, erhöhte Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zu verlangen.

Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters abgewiesen. Es wies in seinen Urteilsgründen darauf hin, dass die Mieter die Betriebskostenabrechnungen hinsichtlich der Kosten für Müllabfuhr sowie Be- und Entwässerung zu Recht beanstandet hatten. Der Vermieter sei zwar nicht generell verpflichtet, verbrauchsabhängige Kosten der von ihm vermieteten Gewerberäume vorweg heraus zu rechnen, eine solche Verpflichtung zum Vorwegabzug sei jedoch bei preisfreien Wohnraum dann erforderlich, wenn durch die Gewerbebetriebe unverhältnismäßig hohe Kosten anfielen und dies zu einer unangemessenen Benachteiligung der Wohnraummieter führt oder führen kann.

Das Amtsgericht vertrat die Ansicht, dass es nicht sachgerecht sei, jeweils im Einzelfall zu überprüfen, ob etwa die Pizzeria gut oder schlecht frequentiert werde oder ob das Blumengeschäft einen großen oder einen geringen Umsatz mache. Derartige Daten

hingen vielfach von der Konjunktur, der Lage des Gewerbebetriebes und anderen Dingen ab und seien einer Nachprüfung nur schwer zugänglich.

Das Amtsgericht setzte sich auch mit der Erwägung auseinander, dass eine allgemeine Gerechtigkeit bei der Umlage verbrauchsabhängiger Betriebskosten auch bei der Vermietung von Wohnraum nicht möglich sei. Gleichwohl wies es darauf hin, dass sich die Nutzung von Wohnraum doch sehr erheblich von der Nutzung von Gewerberaum unterscheidet, ohne dass der Mieter einen zuverlässigen Einblick über die von dem Gewerbebetrieb verursachten verbrauchsabhängigen Kosten gewinnen könne.

Im vorliegenden Falle hielt das Gericht die Vermutung für gerechtfertigt, dass die Pizzeria durch die Bewirtschaftung sowie durch die Benutzung der Gästetoiletten erheblich mehr Wasserkosten verbraucht. Ebenso müsse bei einem Blumengeschäft mit einem erhöhten Wasserverbrauch gerechnet werden. Bei dem kleinen thailändischen Lebensmittelladen könne man zwar nicht von einem Mehrverbrauch bei den Wasserkosten ausgehen, andererseits dürfte hier mehr Verpackungsmaterial und sonstiger Müll anfallen, so dass mit einem höheren Anfall von Müllbeseitigungskosten zu rechnen sei.

Aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 1998 und 1999 waren nach Ansicht des Amtsgerichts daher die Kosten für Be- und Entwässerung sowie für die Müllabfuhr heraus zu rechnen. Die verbleibenden Kosten wurden durch die von den Mietern gezahlten Nebenkostenvorschüsse abgedeckt, so dass die Klage insgesamt abgewiesen wurde.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Klaus Heine

Mängelbeseitigung bei anfänglichen Mängeln

Ist ein Mangel bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden und hat der Mieter Kenntnis von diesem Mangel, dann steht diese Kenntnis des Mangels der Mietsache einem späteren Mängelbeseitigungsanspruch jedenfalls dann nicht entgegen, wenn sich die Mängel zwischenzeitig verschlechtern haben.

AG Charlottenburg, Urteil vom 22. Januar 2002 – 222 C 254/01 –

Im Jahre 1999 zog die Mieterin in eine Zweizimmerwohnung ein. Der Zustand der Wohnung bei Einzug war streitig. Im Winter 1999/

2000 verzog sich die Balkontür aufgrund von Feuchtigkeit, die Farbe platzt ab und die Tür klemmte. Darüber hinaus war im Badezimmer Schimmelbefall zu erkennen. Beide Mängel zeigte die Mieterin der Hausverwaltung an und zahlte ab April 2000 den monatlichen Mietzins unter Vorbehalt.

Im darauffolgenden Winter 2000/2001 verzog sich die Balkontür noch stärker. Es entstand ein Spalt von ca. einem Zentimeter im unteren Drittel der Balkonaußentür, durch den eiskalte Zugluft in die Wohnung eindrang. Die Tür ließ sich nicht mehr schließen.

Ferner floss anfangs aus den Rohrleitungen im Bad hellbraunes, seit Anfang 2001 dann dunkelbraunes Heißwasser. Auch im Toilettenspülkasten stand rostiges, schlammiges Wasser. Der Schimmelbefall im Bad weitete sich aus.

Sowohl die Verschlechterung des Zustandes der Balkontür als auch das Auftreten des hellbraunen und dann später dunkelbraunen Heißwassers und die Ausbreitung des Schimmelpilzbefalles zeigte die Mieterin der Hausverwaltung an.

Mit der Klage verlangt die Mieterin von der Vermieterin die Beseitigung der Mängel an der Balkontür, das Ergreifen geeigneter Maßnahmen zur Herstellung der Wasserqualität und zur nachhaltigen Verhinderung von Wasserflecken und Schimmelbildung im Außenwandbereich des Badezimmers. Die Vermieterin vertrat die Ansicht, der Mieterin stehe ein Anspruch auf Mängelbeseitigung bereits deshalb nicht zu, weil sie den mangelhaften Zustand der Balkontür und die teilweise vorhandene Schimmelbildung bei Besichtigung der Wohnung gesehen und den mangelhaften Zustand der Wohnung damit als vertragsgemäß anerkannt habe. Die Tatsache, dass sich die Schimmelbildung im Bad ausgeweitet habe, sei auf unzureichende Lüftung durch die Mieterin zurückzuführen.

Das Amtsgericht hat die Vermieterin zur Beseitigung der oben genannten Mängel verurteilt. Es führte in seinen Urteilsgründen aus, dass der Vermieter gemäß § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB verpflichtet sei, dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Der Ansicht der Vermieterin, dass die Mieterin mit ihren Mängelbeseitigungsansprüchen deshalb ausgeschlossen sei, weil sie den mangelhaften Zustand der Balkontür und die teilweise vorhandene Schimmelbildung bei Einzug in die Wohnung akzeptiert habe, konnte sich das Amtsgericht nicht anschließen. Es wies darauf hin, dass die Vermieterin die Beweislast dafür

trage, dass sich die Wohnung bei Überlassung an die Mieterin in einem vertragsgemäßen Zustand befunden habe. Diesen Beweis hat die Vermieterin nach Ansicht des Amtsgerichts jedoch nicht geführt, da sie lediglich unsubstantiiert vorgetragen habe, der Balkonzustand sei mangelhaft und eine Schimmelbildung teilweise vorhanden gewesen. Welches Ausmaß die Mängel gehabt haben sollen und worin sie konkret bei Einzug der Mieterin bestanden haben, gehe aus den Einlassungen der Vermieterin nicht hervor.

Das Amtsgericht wies ferner darauf hin, dass selbst dann, wenn die Mieterin im Übrigen den Schimmelpilzbefall im Badezimmer sowie den Zustand der Balkontür bei Einzug erkannt und akzeptiert hätte, dieser Zustand nur für den Zeitraum vertragsgemäß sei, in dem eine wesentliche Verschlechterung oder ein Folgemangel nicht eintrete. Der Umstand, dass sich der Zustand der Balkontüren und das Ausmaß der Schimmelpilzbildung im Laufe des Mietverhältnisses erheblich verschlechtert habe, sei zwischen den Parteien unstrittig. Daraus folge jedoch auch, dass die Mieterin den im jetzigen Zustand in keinem Fall bei ihrem Einzug als vertragsgemäß akzeptiert haben könne. Soweit die Vermieterin behauptet hatte, die Verschlechterung der Schimmelpilzbildung sei auf ein unzureichendes Entlüftung der Mieterin zurückzuführen, war dieser Vortrag nach Ansicht des Amtsgerichts unsubstantiiert und damit nicht erheblich.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Silvia C. Groppler*

Ausführung von Schönheitsreparaturen durch eine Fachfirma

Beauftragt ein Mieter eine Fachfirma mit der Durchführung von Schönheitsreparaturen, dann kann sich diese Fachfirma schadensersatzpflichtig machen, wenn sie die Arbeiten nicht fachgerecht ausführt und der Vermieter aus diesem Grunde die vom Mieter gezahlte Kautions einbehält.

**AG Neukölln, Urteil vom
24. April 2001 – 6 C 368/00 –**

Die Mieter waren aufgrund der mietvertraglichen Vereinbarung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses beauftragten die Mieter eine Malerfirma mit der Renovierung des kleinen Zimmers, des kleinen

Flures, des großen Zimmers sowie des großen Flures einschließlich der Verfüugung von Dübellöchern in Bad und WC zu einem Gesamtpreis von 2.883,17 DM. Die Mieter leisteten auf den Werklohn eine Anzahlung in Höhe von 1.000 DM.

Die Vermieterin der Wohnung akzeptierte die Renovierungsarbeiten nicht und verweigerte den Mietern aus diesem Grunde die Herausgabe der Kautions in Höhe von 4.109,79 DM. Darüber hinaus behielt sie ein Guthaben in Höhe von 740,17 DM aus der Heizkostenabrechnung ein.

Die Mieter verklagten daraufhin die Vermieterin auf Herausgabe der Kautions und Auszahlung des Guthabens aus der Nebenkostenabrechnung. Zugleich verkündeten sie der Malerfirma den Streit. Die Malerfirma trat dem Rechtsstreit nicht bei. Die Klage der Mieter gegen den Vermieter auf Herausgabe der Kautions und Auszahlung des Guthabens aus der Nebenkostenabrechnung wurde vom Amtsgericht (rechtskräftig) mit der Begründung abgewiesen, die Schönheitsreparaturen seien nicht fachgerecht durchgeführt worden und die Vermieterin könne deshalb mit Schadensersatzansprüchen wegen schlecht ausgeführter Schönheitsreparaturen aufrechnen.

Nunmehr machen die Mieter gegen die Malerfirma Ansprüche auf Schadensersatz wegen der einbehaltenen Kautions und des einbehaltenen Guthabens aus der Nebenkostenabrechnung geltend. Zugleich haben sie wegen des weitergehenden Werklohns der Malerfirma die Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen erklärt.

Die beklagte Malerfirma erhob Widerklage mit dem Antrag, den verbleibenden Werklohn in Höhe von 1.883,17 DM zu zahlen.

Die Malerfirma vertrat die Ansicht, die Mieter hätten die Arbeiten vorbehaltlos abgenommen. Auch hätte sie die Streitverkündungsschrift aus dem vorangegangenen Rechtsstreit (zwischen Mieter und Vermieter) nicht erhalten. Im Übrigen hätten die Mieter dadurch, dass sie den Wohnungsschlüssel an die Vermieterin zurückgegeben hätten, gezeigt, dass die Nachbesserungsansprüche nicht mehr geltend machen wollen.

Das Amtsgericht hat der Klage der Mieter stattgegeben und die Widerklage der beklagten Malerfirma abgewiesen. Es gelangte zum Ergebnis, dass den Mietern ein Anspruch auf Schadensersatz gegen die Malerfirma zustand, weil die Arbeiten nicht fachgerecht durchgeführt worden waren und die Mieter der Beklagten Malerfirma eine Frist zur Beseitigung der Mängel gesetzt hätten.

Das Amtsgericht ging davon aus, dass das Vorliegen des Mangels (bei der Durchführung der Schönheitsreparaturen) durch das Urteil des Amtsgerichts Neukölln (zwischen Mieter und Vermieter) rechtskräftig festgestellt wurde. In diesem Urteil war ausgeführt worden, dass die Arbeiten nicht einmal fachgerecht gewesen seien, obwohl die beklagte Malerfirma nicht nur fachgerechte, sondern sogar fachmännische Leistung geschuldet habe. Aufgrund der Streitverkündung erstreckte sich die Rechtskraft dieses Urteils auch auf die beklagte Malerfirma. Die Behauptung der Malerfirma, sie habe die Streitverkündungsschrift nicht erhalten, war nach Ansicht des Amtsgerichts offensichtlich unwahr, da der Zugang durch Zustellungsurkunde belegt werden konnte.

Die Mieter konnten von der beklagten Malerfirma nicht nur die Nachbesserung, sondern gemäß § 635 BGB (alte Fassung) Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen, da sie die Malerfirma mit zwei Schreiben aufgefordert hatten, die Renovierungsarbeiten nachzubessern. Das Amtsgericht ging ferner davon aus, dass die Malerfirma die Mängel auch zu vertreten hatte, da aufgrund der gesetzlichen Beweislastregel gemäß § 282 BGB den Werkunternehmer (hier der Malerfirma) die Beweislast für fehlendes Verschulden obliege. Die Schadensersatzansprüche der Mieter waren nach Ansicht des Amtsgerichts auch nicht gemäß § 640 Absatz 2 BGB (alte Fassung) wegen vorbehaltloser Abnahme erloschen. Selbst für den Fall, dass die Mieter das Werk vorbehaltlos abgenommen hätten, hätten sie dies nicht in Kenntnis der Mängel getan. Die Mieter wurden vielmehr erst im Urteil vom 28. Januar 2000 dahingehend belehrt, dass die Tapetenüberlappungen keine fachgerechte Arbeit darstellen.

Auch aus der Tatsache, dass die Mieter die Wohnungsschlüssel alsbald nach Beendigung der Malerarbeiten an die Vermieterin zurückgegeben hatten, ließ sich nach Ansicht des Amtsgerichts nicht schlussfolgern, dass sie damit auf Nachbesserungsansprüche verzichten wollten. Es sei im Mietrecht gängige Praxis, dass ein Mieter, der die Wohnung bereits an den Vermieter zurückgegeben habe, die Schlüssel wieder bekomme, wenn er noch Schönheitsreparaturen durchführen wolle.

Bei der Schadensberechnung berücksichtigte das Amtsgericht den Betrag der nicht erstatteten Kautions zuzüglich des nicht gezahlten Guthabens aus der Abrechnung der Nebenkosten. Hinzu kam der von den Mietern an den Vermieter zu zahlende Nutzungsausfall wegen schlecht ausgeführter Schönheitsreparaturen

sowie die Anzahlung der Mieter auf den Werklohn. Von diesem Betrag waren die Kosten in Abzug zu bringen, die die Mieter bei ordnungsgemäßer Durchführung der Malerarbeiten in jedem Falle hätten zahlen müssen. Der verbleibende Betrag ergab den von den Mietern klageweise geltend gemachten Schadensersatzanspruch und führte zum Erlöschen der mit der Widerklage geltend gemachten Werklohnforderung.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Dr. Peter Werchan*

Eigenbedarf und Anbietepflicht

Der wegen Eigenbedarfs kündigende Vermieter muss auch die im gleichen Haus zum Tausch zur Verfügung stehende eigene Wohnung dem gekündigten Mieter zur Anmietung anbieten.

Das Angebot muss zu konkreten Bedingungen erfolgen.

Die Anbietepflicht entfällt nicht dadurch, dass der Vermieter nachträglich von seiner Absicht, die eigene Wohnung wieder zu vermieten, Abstand nimmt, um sie nunmehr einem Familienangehörigen zur Verfügung zu stellen.

LG Berlin, Urteil vom 19. November 2001 – 61 S 620/00 –

Der Vermieter hatte die Wohnung des Mieters wegen Eigenbedarfs gekündigt, da er sie für sich selbst nutzen wollte. Die von ihm im selben Haus bewohnte und nunmehr frei werdende Wohnung wollte er zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung anderweitig vermieten. Mit der Klage wollte der Vermieter die Verurteilung des Mieters zur Räumung der Wohnung erreichen. Während des laufenden Verfahrens änderte er seinen Entschluss und wollte die frei werdende Wohnung nunmehr nicht vermieten, sondern einem Familienangehörigen überlassen.

Das Landgericht Berlin hat die Räumungsklage abgewiesen. Es ließ in der Entscheidung offen, ob der geltend gemachte Eigenbedarf tatsächlich bestanden hat und deshalb grundsätzlich geeignet war, das Mietverhältnis der Parteien zu beenden. Das vom Vermieter verlangte Räumungsbegehren war nach Ansicht des Landgerichts unter Berücksichtigung des Rechtsentscheids des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 27. Januar 1993 (WM 1993, 105) rechtsmissbräuchlich, so dass der Vermieter dieses nicht durchsetzen konnte.

Das Landgericht Berlin führte in seiner Be-

gründung unter Bezugnahme auf den Rechtsentscheid des OLG Karlsruhe aus, dass der wegen Eigenbedarfs kündigende Vermieter verpflichtet sei, dem gekündigten Mieter eine nach Zugang der Kündigung frei gewordene andere Wohnung im selben Haus zur Anmietung anzubieten. Unterlasse er dies, sei sein Räumungsbegehren rechtsmissbräuchlich. Unter Berücksichtigung dieses Grundsatzes hätte der Vermieter die bisher von ihm selbst bewohnte Wohnung dem Mieter mit einem konkreten Vermietungsangebot anbieten müssen. Zwar sei die von ihm selbst bewohnte Wohnung im wörtlichen Sinne noch nicht „frei geworden“, jedoch stand nach Ansicht des Landgerichts

bereits bei Zugang der Kündigung fest, dass die (vom Vermieter bewohnte) Wohnung gerade durch Umsetzung des Eigenbedarfs aufgegeben und anderweitig vermietet werden sollte. Eine solche Konzeption gebiete es nach Ansicht des Landgerichts ebenso wie eine nach Zugang der Kündigung tatsächlich frei gewordene Wohnung, dass das für den Mieter einschneidende Lösungsrecht des Vermieters im Hinblick auf den langfristigen und personenbezogenen Charakter des Mietverhältnisses so schonend wie möglich ausgeübt wird und die damit für den Mieter verbundenen Nachteile so gering wie möglich gehalten werden. Die sogenannte „Anbietepflicht“ des Vermieters beziehe sich deshalb auch auf die zum Tausch zur Verfügung stehende eigene Wohnung des Vermieters.

Der Vermieter hatte diesem aus Treu und Glauben folgenden Gebot nicht ausreichend genügt und die Wohnung auch nach einem ausdrücklichen Hinweis des Gerichts nicht zu konkreten Bedingungen angeboten, sondern ein Vertragsangebot trotz des ausdrücklich geäußerten Interesses des Mieters davon abhängig gemacht, dass dieser zuvor den Räumungsanspruch anerkenne. Ein hinreichend konkretes Angebot sei jedoch erforderlich, da andernfalls nicht überprüfbar sei, ob der Vermieter seiner Verpflichtung nachgekommen sei, die Wohnung zu angemessenen Bedingungen anzubieten.

Das Landgericht wies in seinem Urteil ausdrücklich darauf hin, dass dem Vermieter auch dann, wenn er bei Zugang der Kündigung noch nicht wusste, wie sich die ortsübliche oder marktgerechte Miete zum Ablauf der Kündigungsfrist entwickeln würde, eine Obliegenheit treffe, die frei werdende Wohnung anzubieten. Bei Freiwerden einer Alternativwohnung könne der Mieter ohnehin nicht erwarten, dass der Vermieter diese bis zum Ablauf der Kündi-



gungsfrist für ihn vor halte. Wenn der Vermieter die Alternativwohnung zur umgehenden Anmietung zu den augenblicklich angemessenen Bedingungen anbiete, müsse der Mieter bereit sein, sich gleichzeitig mit der Einigung über die Mietvertragsbedingungen auch zur Räumung seiner bisherigen Wohnung zu verpflichten, ohne die Kündigungsfrist auszuschöpfen. Aus diesen Überlegungen heraus forderte das Landgericht, dass der Vermieter den Mieter (unverzüglich) ein Angebot auf Abschluss eines neuen Mietvertrages über die dann frei werdende Wohnung hätte machen müssen. Umstände in der Person des Mieters, welche die Neubegründung eines Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar machen könnten, waren für das Landgericht nicht ersichtlich.

An dieser Rechtslage änderte sich nach Ansicht des Landgerichts auch dann nichts, wenn der Vermieter die bislang von ihm inne gehaltene Wohnung deshalb nicht mehr an den Mieter überlassen könne, weil er sie nunmehr seinen Söhnen überlassen wolle. Es stellte klar, dass der Verstoß gegen Treu und Glauben darin liege, dass der Vermieter in der Zeit bis zur Kenntnis von dem neuen Verwertungswunsch für die ehemals von ihm bewohnte Wohnung es unterlassen habe, diese dem Mieter anzubieten. Der einmal entstandene Einwand der Rechtsmissbräuchlichkeit werde durch einen späteren Wegfall der Alternativwohnung nicht beseitigt. Das Landgericht wies ferner darauf hin, dass der Mieter auch nicht dadurch ausreichend geschützt werde, dass er womöglich Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter geltend machen könne, wenn sich der Vermieter nach seinem Auszug nicht auf einen Vertragsschluss zu objektiv angemessenen Bedingungen einlasse. Die Rechtsprechung zur sogenannten „Anbietepflicht“ sei nicht primär auf die Vermögensinteressen des Mieters gerichtet,

sondern darauf, die durch Wohnungssuche, Umzug und Wohnumfeldwechsel insgesamt entstehenden Belastungen zu vermeiden. Der Verweis auf einen Schadensersatzanspruch würde diesem schützenswerten Interesse des Mieters nicht gerecht werden. Im Übrigen vertrat das Landgericht die Ansicht, dass dem Mieter aus der Verletzung der „Anbietepflicht“ ein Schadensersatzanspruch nicht zustehen könne. Denn die „Anbietepflicht“ stelle keine Verpflichtung dem engeren Sinne sondern lediglich eine Obliegenheit des Vermieters dar, deren Verletzung nur zu Rechtsnachteilen des Vermieters (Unwirksamkeit der Kündigung) nicht aber zu Ansprüchen des Mieters führen könne.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Berndt Hintzelmann*

Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen

Ist in einem Mietvertrag sowohl geregelt, dass der Mieter zur Durchführung der regelmäßigen Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, als auch, dass er bei seinem Auszug die Mieträume in sauberem Zustand zurück zu geben hat, dann sind diese Klauseln dahingehend auszulegen, dass der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, diese Pflicht bei Beendigung des Mietverhältnisses jedoch nicht mehr besteht.

Eine Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung vermag den Anspruch des Vermieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen nur dann in einen Schadensersatzanspruch zu wandeln, wenn die (teilweise) noch nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen genau bezeichnet sind.
AG Schöneberg, Urteil vom 9. April 2002 – 11 C 545/01 –

Im Mietvertrag war unter anderem vereinbart, dass der Mieter verpflichtet sei, die laufenden Schönheitsreparaturen zu übernehmen, deren Umfang und Fälligkeit in § 13 des Mietvertrages im Einzelnen gesondert geregelt waren. Darüber hinaus war in § 20 Nr. 1 des Mietvertrages vereinbart, dass der Mieter bei Auszug die Mieträume in sauberem Zustand mit allen Schlüsseln zurückzugeben hat. Der Mieter hatte das bei der Wohnungsübergabe am 3. Mai 2001 gefertigte Abnahme- und Zustandsprotokoll –

ME 291/2002

ohne Anerkennung einer Rechtspflicht – durch Unterschrift zur Kenntnis genommen. Anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses hatten die Mieter einige Schönheitsreparaturen ausgeführt; welche Schönheitsreparaturen zu welchem Zeitpunkt ausgeführt worden waren, blieb unklar. Der Vermieter forderte den Mieter mit Schreiben vom 8. Mai 2001 unter Bezugnahme auf das Protokoll auf, die dort aufgeführten Arbeiten auszuführen. Das Schreiben enthielt eine Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung, führte die zu leistenden Arbeiten jedoch nicht im Einzelnen auf.

Der Vermieter verlangte vom Mieter Schadensersatz wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen. Einen Teil des geforderten Betrages verrechnete er mit der Kaution, den restlichen Betrag machte er klageweise geltend.

Die Mieter wiesen den Anspruch des Vermieters zurück und forderten ihrerseits im Wege der Widerklage die Auszahlung der Kaution.

Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters abgewiesen und auf die Widerklage des Mieters den Vermieter zur Herausgabe der Kaution zuzüglich der Zinsen verurteilt.

Es vertrat die Ansicht, dass der Mieter nach dem Mietvertrag nicht verpflichtet war, bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen auszuführen. Denn zum einen sei im Mietvertrag geregelt, dass der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen durchzuführen habe, auf der anderen Seite sei aber vereinbart, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung in sauberem Zustand zurückzugeben habe. Die letzte Klausel bedeute, dass die Wohnung lediglich besenrein zurückzugeben sei, nicht jedoch in renoviertem Zustand. Diesen (scheinbaren) Widerspruch löst das Gericht unter Bezugnahme auf das Gesetz zur Regelung der allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBG), indem es zugunsten des Mieters diejenige Auslegung wählt, die für den Mieter am günstigsten ist. Eine solche Auslegung führt jedoch dazu, dass der Mieter zwar während der Dauer des Mietverhältnisses zur Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen verpflichtet ist aber nicht bei Beendigung des Mietverhältnisses.

Unabhängig davon wies das Amtsgericht in seiner Urteilsbegründung darauf hin, dass auch bei Unterstellung der Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen bei Mietvertragsbeendigung im vorliegenden

Fall kein Schadensersatzanspruch gegeben war, weil der Vermieter den Mieter nicht ordnungsgemäß zur Durchführung der geforderten Schönheitsreparaturen aufgefordert hatte. Die Hauptpflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen könne nur unter den Voraussetzungen des § 326 BGB a.F. in einen Schadensersatzanspruch umgewandelt werden. Dies setze voraus, dass der Vermieter den Mieter in Verzug gesetzt habe. Hierzu gehöre, dass der Mieter genau wisse, welche Leistungen im Einzelnen von ihm verlangt werden. Diesen Anforderungen habe das Schreiben des Vermieters nicht entsprochen.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Mechtild Kuby

Entscheidungen kurz gefasst

Mieterhöhung und LAMOD-Programm

1. § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG ist bei einem Erhöhungsverlangen nach § 2 Abs. 2 MHG auch dann zu prüfen, wenn die Wohnung, für die der Vermieter die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung begehrt, im sogenannten LAMOD-Programm instandgesetzt und modernisiert worden ist und der mit dem Zustimmungsverlangen beehrte Mietzins nicht über dem Mietzins liegt, der sich nach den im Fördervertrag zugelassenen Mietzinssteigerungen ergibt.

Kammergericht, Beschluss vom 17. Januar 2002 – 8 RE-Miet 4/01 –

Veröffentlicht in WM 2002, 144 ff.; NZM 2002, 211 f.; MM 2002, 137 ff.

Mieterhöhung nach Wärmedämmung

Zur Erläuterung einer Mieterhöhungserklärung des Vermieters wegen baulicher Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie im Sinne von MHG § 3 Abs. 3 Satz 2) bedarf es nicht der Beifügung einer Wärmebedarfsberechnung.

BGH, Beschluss vom 10. April 2002 – VIII ARZ 3/01 –

*Aus juris online
Veröffentlicht in NZM aktuell 2002, VII*

Unsere Beratungsstellen

Die Angaben gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Rufen Sie im Zweifelsfall vor dem Aufsuchen einer Beratungsstelle unsere Geschäftsstelle unter 216 80 01 an.

Die Beratungsstellen werden nach den alten Bezirksnamen aufgeführt.

■ Charlottenburg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Sophie-Charlotten-Straße 51/52,
Ecke Philippstraße, im Jugendladen,
☒ Kaiserdamm

■ Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

Montag 18 bis 20 Uhr und
Donnerstag 19 bis 20 Uhr,
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, ☒,
☒ Samariterstraße, ☒ 2

■ Hellersdorf

Mittwoch 18 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Achtung neuer Beratungsort:
Albert-Kuntz-Straße 58, MITTENDRIN in
Hellersdorf e.V., ☒, ☒ Louis-Lewin-Straße,
☒ Louis-Lewin-Straße 154, 195, X 54

■ Hohenschönhausen

Dienstag 18 bis 20 Uhr,
Hauptstraße 13, bei der Arbeiterwohlfahrt, ☒,
☒ 5, 13, 15, 18, ☒ Storchhof 142, 256

■ Köpenick

Montag 18 bis 20 Uhr,
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO,
☒ Schöneweide, weiter mit ☒ 26, 61 oder 67
Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat,
Puchanstraße 9, im Rabenhaus, ☒,
☒ Köpenick, ☒ 360, 369, ☒ 60, 61, 62, 63, 68

■ Kreuzberg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Bergmannstraße 14,
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☒ Gneisenastraße, Mehringdamm

Mittwoch 16 bis 17.30 Uhr,
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße,
☒ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße, ☒ Yorkstraße
tercüman bulunmaktadır

Donnerstag 18.15 bis 19 Uhr
**ACHTUNG: Keine Beratung während der
Schulferien vom 11. 7. bis 15. 8. 2002!**
Mehringdamm 114,
im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock,
☒ Platz der Luftbrücke

Freitag 18 bis 19 Uhr,
Türk avukatımızda danışabilirsiniz
**ACHTUNG: ab 8. 9. 2002 anderer Ort - in der
Geschäftsstelle nachfragen!**
Oranienstraße 43, VH, 1.0G im Mieterladen des
STADTBüro e. V.,
☒ Moritzplatz, Kottbusser Tor, ☒ 129

■ Lichtenberg

Montag 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. Montag im Monat,
Gundelfinger Straße 25, im Seniorenklub,
☒ Karlshorst, ☒ Tierpark

Dienstag 17 bis 19 Uhr,
Frankfurter Allee 149, 1. Stock, in der Bibliothek,
☒ und ☒ Frankfurter Allee

Mittwoch 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Achtung neuer Beratungsort:
Franz-Jacob-Straße 22, mittleres Pankthochhaus, Parterre
Mieterbeirat Anton Saefkow, ☒, ☒ Storkower Straße,
☒ Franz-Jacob-Straße 156, 257,
☒ Anton-Saefkow-Platz 8, 27

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat,
Einbecker Straße 23, Hochparterre, in der Geschäftsstelle
der Volkssolidarität, ☒ und ☒ Lichtenberg

■ Marzahn

Montag 18 bis 19.30 Uhr,
Alt-Marzahn 23, im „KulturGut“,
☒ Marzahn

■ Mitte

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,
Leipziger Straße 55, im „Checkpoint“,
☒ Spittelmarkt

Mittwoch 19 bis 20 Uhr,
Tucholskystraße 32/Auguststraße,
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
☒ Oranienburger Straße, Hackescher Markt,
☒ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
☒ 1, 6, 13

■ Neukölln

Dienstag 18.15 bis 19.15 Uhr,
Kottbusser Damm 79a, 4. Hof,
Zugang: Hobrechtstr. 55, im Nachbarschaftsladen „elele“,
☒ Schönleinstraße, Hermannplatz,
☒ Hohenstaufenplatz 141

Mittwoch 18 bis 19.30 Uhr,
Fuldastraße 48-51, in der Martin-Luther-Kirche,
EG links, ☒ Rathaus Neukölln

■ Pankow

Dienstag 18 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,
Wolfshagener Straße 72,
Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen,
☒ Pankow, ☒ 50, 52, 53

■ Prenzlauer Berg

Montag 18.15 bis 19 Uhr,
jeden 2. und 4. Montag im Monat,
Grellstraße 14, im „Grelltreff“, ☒,
☒ Prenzlauer Allee, ☒ 1

Montag 18 bis 19.30 Uhr,
Templiner Straße 17, im Laden der Betroffenenvertretung,
„BV Teute“,
☒ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz,
Rosa-Luxemburg-Platz,
☒ 6, 8, 13, 53, ☒ 157

Montag 19 bis 20 Uhr,
Oderberger Straße 50, im Verein So oder So
(Kiez-Kantine), ☒ Eberswalder Straße,
☒ 13, 20, 50, 53

Dienstag 19.30 bis 20.30 Uhr,
Käthe-Niederkirchner-Straße 12, Kiezladen der
Betroffenenvertretung Bötzw-Viertel, ☒,
☒ 2, 3, 4

Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr,
Wichertstraße 20,
im Kieztreff der Volkssolidarität,
☒ und ☒ Schönhauser Allee, ☒ 13

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,
Christburger Str. 38, im „Baobab“,
zus. mit dem Bürgerverein
„Rund um die Rykestraße“, ☒,
☒ 1, 2

■ Schöneberg

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Cranachstraße 7, in der Sozialstation, ☒,
☒ Friedenau

Dienstag 19 bis 20 Uhr und

Donnerstag 19 bis 20 Uhr,
Nollendorfsstraße 38, im Mieterladen „NOLLZIE“,
☒ Nollendorfsplatz

■ Spandau

Mittwoch 19 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,
Mauerstraße 6, im Kulturhaus Spandau,
☒ und ☒ Spandau

■ Steglitz

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Osdorfer Straße 121, bei der Arbeiterwohlfahrt
☒ Osdorfer Str., ☒ 186 ab ☒ Rathaus Steglitz,
☒ 110

Mittwoch 19 bis 20 Uhr,
Holsteinische Straße 38, im Büro Bündnis 90/ Die Grünen
(Tiefparterre links, bitte klingeln)
☒ Walther-Schreiber-Platz ☒ Feuerbachstraße,
☒ 148, 185, 186

■ Tempelhof

Montag 18 bis 19 Uhr,
Kaiserin-Augusta-Straße 23,
in der Kirchengemeinde Alt-Tempelhof,
☒ Kaiserin-Augusta-Straße

■ Tiergarten

Donnerstag 18 bis 19 Uhr,
Stephanstraße 26, im Laden der
Betroffenenvertretung Stephankiez,
☒ Birkenstraße

■ Treptow

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e. V., in der Alten Schule,
☒ Treptow-Adlershof

■ Wedding

Donnerstag 18 bis 19.30 Uhr,
Malplaquetstraße 32, im Treffpunkt M 32,
☒ Leopoldplatz, Nauener Platz
Eingang Tageszentrum

■ Weißensee

Dienstag 18 bis 19.30 Uhr,
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
in der Berliner Stadtmission, ☒,
☒ Albertinenstraße 2, 3, 4, 13, 23, 24, ☒ 255

■ Wilmersdorf

Montag 19 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. Montag im Monat,
Blissestraße 14, im Café „blisse 14“, Seminarraum 1, ☒,
☒ Blissestraße

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern
derzeit Mietrechtsberatung in den obenstehen-
den **Beratungsstellen**, von denen sind die
behindertengerechten durch ☒ gekennzeichnet.

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied
von auf Mietrecht spezialisierten
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten beraten.
Bringen Sie Ihre letzte Beitragsquittung (oder das
letzte MieterEcho auf Ihren Namen) mit! Und
vergessen Sie nicht Ihre Mietunterlagen,
einschließlich Mietvertrag!

Achtung! In unserer Geschäftsstelle
und den Vor-Ort-Büros finden nur
während der Beratungszeiten
Rechtsberatungen statt.