



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. www.bmgev.de NR. 351 DEZEMBER 2011

WIR
BLEIBEN
ALLE

DRUCK AUFBAUEN

Eine andere Stadtpolitik ist nötig
Mieter/innen organisieren sich

GIER
senken

"Die verdammte
Miete ist zu hoch!"
... und wir
beginnen
mit der Miete

■ IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Möckernstraße 92,
10963 Berlin, Telefon: 030 - 216 80 01, Telefax: 030 - 216 85 15

Bankverbindung: Postbank Berlin BLZ 10010010 Konto-Nr. 830 71 109

Redaktion MieterEcho: Telefon: 030 - 21 00 25-84, E-Mail: me@bmgev.de
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Layout und Satz: nmp-grafik, Titelfoto: Oliver Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 11.11.2011

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

■ GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin
Telefon: 030 - 216 80 01, Telefax: 030 - 216 85 15
www.bmgev.de

Öffnungszeiten

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

Mi 10 – 13 Uhr (ab 16 Uhr stehen die Räume der Kreuzberger
Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung)

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung:

☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße ☐ Yorckstraße ☐ M19

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** an (siehe hintere Umschlagseite).

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

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

■ PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

■ BEITRITTSERKLÄRUNG

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

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____

PLZ _____

BERLIN _____

TELEFON _____

GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

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

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 8 € auf unser Konto:
Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71 109
oder erteilen Sie uns eine Einzugsermächtigung (ohne Aufnahmegebühr).

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 69 €.
Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen abgeführt.
Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

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

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

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

Ich bin damit einverstanden, dass der Beitrag bei Fälligkeit von folgendem Konto abgebucht wird:

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____

BLZ _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **Mietenstopp als vertrauensbildende Maßnahme**
Mietenpolitisches Dossier fordert Senat zum Handeln auf
Jutta Blume
- 5 **Keine hundert Tage Schonfrist**
Der neue Senat ist in Sachen Mietenpolitik gefordert
Interview mit zwei Aktivist/innen
- 6 **23 verschenkte Häuser in Kreuzberg**
Bezirkliche Auflagen nach der Privatisierung der GSW missachtet
Christoph Villingner
- 8 **Erfahrungen aus dem Herzen der Gentrifizierung**
Mieter/innen organisieren sich gegen Verdrängung
Kiezgruppe Mitte/Prenzlauer Berg
- 9 **Linienhof vor dem Aus**
Räumung eines selbstverwalteten Werkstattprojekts in Mitte
Karin Baumert
- 10 **Dorn im Auge**
SPD in Treptow-Köpenick macht Front gegen Mieterinitiative
Christian Linde
- 12 **Im Gegenstrom**
Berliner Wassertisch und seine ehemaligen Mitglieder
Benedict Ugarte Chacón
- 13 **Mietenwahnsinn stoppen!**
In Hamburg drängt ein breites Bündnis die Politik zum Handeln
Tina Fritsche
- 14 **„Die Gesellschaft und die Wirtschaft müssen sich ändern.“**
Forderung nach bezahlbarem Wohnraum initiierte Proteste in Israel
Interview mit zwei israelischen Aktivist/innen

BERLIN

- 16 **Größtes Aufwertungspotenzial**
Bauprojekt „Revaler Spitze“ in Friedrichshain
Benedict Ugarte Chacón
- 17 **„Nicht mehr nur Assi“**
Arminiusshalle in Moabit dient Umstrukturierung des „Problemkiez“
Rainer Balcerowiak
- 18 **Sarrazins Erbe**
Verarbeitung des Berliner Bankenskandals ist endgültig gescheitert
Benedict Ugarte Chacón

MIETRECHT AKTUELL

- 19 **Dem Schimmel gerichtlich auf den Grund gehen**
Instandsetzungsklage als Reaktion auf Schimmelbefall
Tobias Höpner
- 20 **Kalt erwischt**
Tipps und Infos für Mieter/innen, wenn die Heizung ausfällt
Christiane Hollander

INFOSCHRIFT

- 22 **Betriebskostenabrechnung**
Tipps für Mieter/innen, die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten leisten

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 Auszahlung von Heizkostenguthaben nach Zwangsverwaltung
- 27 Fördermittel für eine Modernisierung bei Mieterhöhung
- 28 Kündigungsfristen und Nutzungsausfallentschädigung
- 28 Mieterhöhung nach Modernisierung und Zahlungsverzug
- 29 „Weißen“ der Decken und Oberwände als Schönheitsreparatur
- 29 Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen
- 30 Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung
- 30 Heizkosten-Erfassungsgeräte zur Funkablesung
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

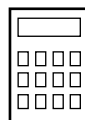
LIEBE LESERINNEN UND LESER,

diese letzte Ausgabe im Jahr 2011 erspart sich den Blick zurück. Stattdessen verweist das Thema auf die Zukunft. Auch wenn wir uns erst in der nächsten Ausgabe mit der neuen Koalition und ihrer Wohnungspolitik beschäftigen werden, eines wissen wir schon heute: Die Arbeit der Stadtteilinitiativen und das außerparlamentarische Engagement sind notwendig. Das MieterEcho und die Berliner MieterGemeinschaft e. V. werden verstärkt innerhalb einer Bewegung arbeiten, die in der Lage ist, den neoliberalen Abbau sozialer Rechte zu stoppen. Wir hoffen, dass es uns gelingt, alternative Perspektiven aufzuzeigen, deren Umsetzung den Mieter/innen in dieser Stadt zugute kommt.

In diesem Sinne wünschen wir all unseren Leser/innen ein frohes Weihnachten und einen guten Rutsch in das neue Jahr.

IHR MIETERECHO

BETRIEBSKOSTENRECHNER



Ab dem 1. Januar 2012 wird auf unserer Website www.bmgev.de ein Betriebskostenrechner für Sie zur Verfügung stehen. Sie können damit Ihre Betriebskosten rechnerisch überprüfen und mit Durchschnittswerten vergleichen. Sie erhalten dort auch zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.

HINWEIS ZUM JAHRESWECHSEL

Vom 24. bis 31.12.2011 sind die Beratungsstellen grundsätzlich geschlossen.

Für nicht aufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die vom 26. bis 30.12.2011 geöffneten Beratungsstellen auf der hinteren Umschlagseite mit * gekennzeichnet.

Die Geschäftsstelle ist am 23. und 30.12.2011 von 10 bis 13 Uhr geöffnet.

NEUE MITGLIEDSBEITRÄGE AB 2012

Um steigende Kosten zu decken, den zunehmend in Anspruch genommenen Sozialbeitrag in gleichbleibender Höhe von 45 Euro abzusichern und das Beratungsangebot zu verbessern, hat der Delegiertenrat der Berliner MieterGemeinschaft e. V. beschlossen, den Jahresbeitrag ab dem 1. Januar 2012 um 5 Euro von bisher 37,96 Euro auf 42,96 Euro anzuhäben. Der Beitrag für die Rechtsschutzversicherung beträgt weiterhin 26,04 Euro.

Trotz dieser Beitragserhöhung bleibt die Berliner MieterGemeinschaft e. V. die mit Abstand preiswerteste Mieterorganisation und dies mit einem Serviceangebot, das auch im kommenden Jahr weiter verbessert wird, unter anderem durch neue Beratungsstellen und durch umfangreiche Informationsmöglichkeiten auf der in diesem Jahr neu gestalteten Website.

Ab dem 1. Januar 2012 gelten folgende Mitgliedsbeiträge:

Jahresbeitrag 69 Euro

Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz 43 Euro ¹

Ermäßigter Jahresbeitrag (Sozialbeitrag) 45 Euro ²

¹) bei bereits bestehender Mietrechtsschutzversicherung

²) bei Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe oder Grundsicherungsgeld (SGB XII)

Mietenstopp als vertrauensbildende Maßnahme

Mit einem mietenpolitischen Dossier fordern Initiativen aus ganz Berlin den neuen Senat zum Handeln auf *Jutta Blume*

Anlässlich der Koalitionsgespräche zum Thema Stadtentwicklung waren am 8. November etwa 50 Mieter/innen ins Rote Rathaus gekommen, um der Dringlichkeit der Mietenproblematik in der Stadt Ausdruck zu verleihen. Sie überreichten den Vertretern der Fraktionen ein 28-seitiges Dossier mit dem Titel „Ein Recht auf Stadt für alle“. Darin werden Problemfälle beschrieben und auch konkrete Forderungen an eine künftige Mietenpolitik gestellt. Ein inhaltliches Gespräch kam bei der Übergabe nicht zustande. „Wir müssen erst einmal darüber reden können, damit wir Ihnen Ergebnisse präsentieren können“, erklärte der parlamentarische Geschäftsführer der SPD-Fraktion Christian Gäbler. Die Geduld der Mieter/innen ist allerdings begrenzt. „Wer ein ‚Weiter so‘ der Wohnungs- und Stadtpolitik zulässt, riskiert eine Welle zivilen Ungehorsams“, heißt es im Dossier.



Mieter/innen protestieren im Roten Rathaus gegen steigende Mieten und Verdrängung, sie fordern vom Senat das Ergreifen umgehender Gegenmaßnahmen.

Foto: Jutta Blume

Viele Mieter/innen haben schlichtweg keine Zeit mehr, auf langfristige Lösungen zu warten, da sie schon heute akut von Verdrängung bedroht sind. Mieter/innen aus der Greifenhagener Straße 48 etwa erhielten kürzlich Mietsteigerungen um 57%, nachdem ihr Haus zum 1. Oktober 2011 aus der Anschlussförderung für den sozialen Wohnungsbau gefallen ist.

„Bei uns wohnen viele alte Leute im Haus, die können nicht einfach umziehen“, klagt einer der Betroffenen. Mieter/innen des sozialen Wohnungsbaus sind auch aus dem Fanny-Hensel-Kiez und vom Kottbusser Tor gekommen. Im Fanny-Hensel-Kiez sind viele wegen der drastischen Mieterhöhungen bereits ausgezogen, und am Kottbusser Tor geben die

Mieter/innen nach eigener Auskunft 40 bis 50% ihres Einkommens für die Miete aus.

Steigende Mieten

Der soziale Wohnungsbau ist nur einer der Problemfälle, der im Dossier der Mieterinitiativen beschrieben ist. Insgesamt sieben für die

Berliner Mietenpolitik beispielhafte Problematiken werden darin aufgeführt. Dazu zählt auch die Verdrängung von Mieter/innen durch Modernisierung wie etwa in der Fuldastraße 31/32 in Neukölln. Die Folgen der energetischen Modernisierung des Hauses sind Mietsteigerungen bis zu 89%. Somit sei die Modernisierung alles andere als warmmietenneutral, sie würde im Gegenteil auch die Heizkosten in die Höhe treiben, so die Bewohner/innen.

Neben konkreten Fällen der Verdrängung geht es im Dossier um die grundlegende Schwierigkeit, in Berlin überhaupt noch eine bezahlbare Wohnung zu finden, da bei 80% der Neuvermietungen die Preise über dem Berliner Durchschnitt lägen. Auch landeseigene Wohnungsunternehmen betätigen sich als Preistreiber, wie am Beispiel der Gewobag in Charlottenburg gezeigt wird. ALG-II-Beziehende sähen sich wegen der steigenden Mieten dem Druck der Jobcenter ausgesetzt, ihre Kosten der Unterkunft zu senken, das heißt, sich eine billigere Wohnung zu suchen. Die Betroffenen könnten dann nur noch entscheiden, aus der Innenstadt wegzuziehen oder die erhöhten Mietkosten aus dem Regelsatz zu bezahlen.

Sofortmaßnahmen gefordert

Angesichts der drängenden Probleme verlangen die Mieter/innen vom künftigen Senat nicht nur, binnen 100 Tagen zur Mietenproblematik Stellung zu beziehen, sondern auch, Lösungen sofort in Angriff zu nehmen. Als „vertrauensbildende Maßnahme“ fordern die Initiativen die Umsetzung von vier Punkten. So sollten Mietsteigerungen bei den landeseigenen Wohnungen ausgesetzt werden und die Kostensenkungsaufforderungen für ALG-II-Beziehende und bereits erfolgte Sanktionen zurückgenommen werden. Außerdem wird der künftige Senat aufgefordert, die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt anzuerkennen, da nur auf diese Weise gegen erhöhte Mieten bei Neuvermietungen vorgegangen werden kann. Die vierte Forderung betrifft die Berechnung der Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau. Bei deren Berechnung sollen keine fiktiven Kosten mehr einfließen dürfen.

Die weiteren Forderungen der einzelnen Initiativen sind vielfältig und sollen auf einem „Mietengipfel“ weiter diskutiert werden.

Dossier im Internet:

www.mietenstopp.blogspot.de/images/Mietendossier2011.pdf

Keine hundert Tage Schonfrist

Der neue Senat ist in Sachen Mietenpolitik gefordert

Interview mit zwei Mieter/innen, die am mietenpolitischen Dossier mitgewirkt haben

Mit einem „mietenpolitischen Dossier“ wendet sich ein Bündnis von Mieter/innen an die Öffentlichkeit und an den neuen Berliner Senat. An dessen Reaktion soll sich zeigen, wie groß die Bereitschaft der neuen Koalition ist, sich ernsthaft mit der Wohnungs- und Mietenproblematik zu beschäftigen. Im folgenden Interview erläutern Mieter/innen* aus zwei der im Dossier vorgestellten Initiativen die Idee ihrer Publikation.

MieterEcho: Wie entstand das unter dem Titel „Ein Recht auf Stadt für alle“ im November 2011 erschienene Dossier?

Am Anfang stand die Frage, wie wir das Mienthema auch über die Wahlen hinaus in der öffentlichen Diskussion halten können. Außerdem möchten wir mit unserem Papier erreichen, dass sich Mieter/innen auch als solche in die öffentliche Debatte einbringen. Die im Dossier dargestellten Beispiele aus verschiedenen Häusern und Kiezen zeigen Probleme auf, von denen sehr viele Mieter/innen betroffen sind.

Der frühere rot-rote Senat hat alles getan, um den Berliner Wohnungsmarkt derart zu gestalten, dass er den Verwertungsinteressen der Finanzbranche entspricht. Gleichzeitig stellte er sich gegenüber den Nöten der Mieter/innen konsequent taub. Glaubt oder hofft ihr, dass sich die Situation unter dem neuen Senat grundsätzlich ändert?

Die Hoffnung beruht weniger auf der Tatsache des Regierungswechsels als auf dem wachsenden Druck, der mit der Demonstration am 3. September und den vielfältigen und auch erfolgreichen Aktivitäten von Mieter/innen und Kiezinitiativen aufgebaut werden konnte. Das Dossier ist ein weiterer Baustein, um den Druck zu erhöhen. Angesichts der Erfahrungen ist allerdings auch Skepsis gegenüber der Berliner Politik angebracht.

Das Dossier enthält eine Menge Forderungen, die sich aus den verschiedenen Problemlagen in den Häusern und Kiezen ergeben. Welche darüber hinausgehenden Positionen vertreten ihr?

Die Herausgeber/innen des Dossiers bilden keine homogene Gruppe. Gemeinsam fordern wir aber „ein Recht auf Stadt für alle“, wie der Titel schon sagt. Als Problem sehen wir eine wachsende soziale Spaltung und Ausgren-

zung und sind der Meinung, dass die Menschen selbst darüber bestimmen sollen, in was für einer Stadt sie leben wollen. Dabei geht es nicht nur darum, bezahlbar wohnen zu können, sondern die Vielfältigkeit der Stadt zu erhalten.

Ihr schlägt im Dossier einen „Mietengipfel aller Beteiligten“ vor. Wie soll ein solcher Gipfel aussehen und wer sollte sich daran beteiligen?

Der Vorschlag richtet sich in erster Linie an die vielen Initiativen und Interessenvertreter/innen der Mieterschaft. Der „Mietengipfel“ soll keine Expertenrunde werden, sondern zum Ausdruck bringen, dass es sich um ein höchst wichtiges Thema handelt, wobei sich die konkrete Umsetzung in einem Diskussionsprozess entwickeln muss. Ziel des Gipfels soll die Stärkung der öffentlichen Diskussion sein, in die die Politik einzubeziehen ist.

Das Dossier enthält die Aufforderung an den neuen Senat, binnen 100 Tagen zu den wohnungspolitischen Problemen Stellung zu beziehen und aktiv zu werden. Welche Aspekte müssten in einer solchen Stellungnahme enthalten sein, um von den Initiativen akzeptiert zu werden?

Wir verlangen von der Politik, sich mit allen einzelnen Aspekten und Problemen, die das Dossier beschreibt, auseinanderzusetzen, ohne dabei verschiedene Punkte oder gesellschaftliche Gruppen gegeneinander auszuspielen. Nach 100 Tagen sollten die wesentlichen Fragen, die das Dossier aufwirft, beantwortet und Lösungsansätze erarbeitet sein. Als vertrauensbildende Maßnahme schlagen wir zudem ein wohnungspolitisches Sofortprogramm vor, welches der neue Berliner Senat direkt und ohne Verzögerung umsetzen soll.

Das Interview führte Hermann Werle.

* Namen auf Wunsch der Interviewten nicht genannt.

23 verschenkte Häuser in Kreuzberg

Die Auflagen des Bezirks bei der kostenlosen Übergabe interessieren die neuen Besitzer von einstigem Landeseigentum wenig, sie lassen sogar einige Häuser regelrecht verfallen *Christoph Villingner*

Geschenkt ist geschenkt! Doch so einfach ist die Situation bei 23 Häusern nicht, die Anfang der 90er Jahre aus der Hand des Bezirks Kreuzberg an die damals städtische Wohnungsbaugesellschaft GSW „unentgeltlich“ übertragen wurden. Denn die Schenkung beinhaltete mehrere klare Auflagen zum Schutz der Mieter/innen, darunter ein Verbot des Verkaufs ohne die Zustimmung des Landes Berlin und eine Verpflichtung zur Instandsetzung durch die GSW. Doch nichts passierte, 15 Jahre später schien alles vergessen, die GSW gehört inzwischen einem privaten Immobilienfonds und ein Großteil der Häuser wurde bereits weiterverkauft.

Am 30. Mai 2011 besetzten mehrere Dutzend Aktivist/innen die Schlesische Straße 25. Zeitgleich verbreiteten sie den 41 Seiten umfassenden „Einbringungsvertrag“ aus dem Jahr 1993 zwischen dem Land Berlin und der damals noch städtischen „Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft“ (GSW). Darin heißt es eindeutig, die GSW „verpflichtet sich, die von Berlin erworbenen Grundstücke ohne Zustimmung Berlins weder zu veräußern, zu teilen noch in Wohnungseigentum umzuwandeln“. Außerdem sollte eine „Instandsetzung umgehend nach Übernahme beginnen und innerhalb von zehn Jahren abgeschlossen“ sein. Auch die Mieten sollten niedrig bleiben und dem Bezirk Kreuzberg wird ein Belegungsrecht eingeräumt. Das Land Berlin kann sogar „im Fall der Verletzung der Verpflichtungen die Rückgabe“ verlangen. Am Beispiel der Schlesischen Straße 25 zeigten die Besetzer/innen auf, dass trotz großer Wohnungsknappheit in der Berliner Innenstadt „von 33 Wohnungen nur noch zwei bewohnt“ sind. Der Rest wurde „von der GSW systematisch entmietet“, um einen höheren Verkaufspreis zu erzielen. Und trotz der offensichtlich komplizierten und strittigen Rechtslage und obwohl sogar der Bezirksbürgermeister Franz Schulz (Bündnis 90/Die Grünen) die Besetzung gegenüber der Presse als „berechtigt“ bezeichnete, räumte die Polizei das Haus noch am selben Tag mit einem martialischen Aufgebot. Wenige Tage später verkaufte die GSW das Haus wie geplant an einen privaten Investor. Auch eine zweite Besetzung Anfang September räumte die Polizei nach wenigen Stunden.

Verkauf der GSW

Zumindest „Aufklärungsbedarf“ sah Bürgermeister Schulz bezüglich des rechtlichen Hintergrunds und forschte nach. Bereits 1988 hatte das Abgeordnetenhaus beschlossen,

die „von den damaligen bezirklichen Grundstücksämtern verwalteten landeseigenen Wohngrundstücke den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu übertragen“. Damals war dies nicht skandalös, sondern einfach eine organisatorische Umgruppierung innerhalb des öffentlichen Besitzes. „Nach

meinem aktuellen Kenntnisstand verzichtete dann aber der Senat 2004 in Vorbereitung der Privatisierung der GSW auf sämtliche vertraglich eingeräumten Rückübertragungsansprüche gegenüber der GSW“, berichtet Schulz von seinen Nachforschungen. „Bei ehrlicher Betrachtung“ könne bei dieser



Hausbesetzung in der Schlesischen Straße 25 am 30. Mai dieses Jahres. Von 33 Wohnungen in diesem Haus sind nur noch zwei bewohnt, die anderen wurden laut der Besetzer/innen „von der GSW systematisch entmietet“. Foto: nmp



Die Besetzer/innen kritisieren, dass die Vereinbarungen des Landes Berlin mit der GSW bei einem Großteil der 23 Häuser in Kreuzberg nicht oder nur teilweise eingehalten wurden, und sie verlangen die Rückgabe der Häuser.

Rechtslage eine Rückforderung der Häuser kaum erfolgreich sein. Trotzdem hält auch die Vereinbarung des Senats mit der GSW von 2004 wichtige Regelungen für die Mieter/innen fest. So gilt weiterhin „der Mietspiegel als Grundlage für die Miete, Luxussanierungen sollen nicht erfolgen, auf Kündigungen wegen Eigenbedarfs und wirtschaftlicher Verwertung wird verzichtet und bei einem Verkauf sind die Mieter zu bevorzugen“. Im Jahr 2010 erinnerte der Senat in einer Beschlussvorlage an das Abgeordnetenhaus die GSW daran, dass „die GSW an sämtliche Verpflichtungen aus dem Privatisierungsvertrag gebunden ist“. Einen solchen Beschluss muss der Senat nur fassen, wenn er genau weiß, dass ihm die neuen Eigentümer der GSW eine lange Nase machen. Denn Cerberus, der Käufer der GSW,

stand davor, die GSW an die Börse zu bringen, und ließ etliche Rechtsanwälte die Vertragswerke nach Altlasten durchforsten.

Einsicht in den Kaufvertrag

Die Chancen, dass der Bezirk die Häuser zurückerhält, sieht auch die Rechtsanwältin Carola Handweg „gegen Null“. Anders als Schulz sieht sie immerhin noch eine kleine Chance bei den sich im Besitz der GSW befindenden Häusern. „Aber“, und dieses „aber“ betont die Rechtsanwältin, die inzwischen Mieter/innen aus gut der Hälfte der betroffenen 23 Häuser berät, „bei einem Verkauf werden trotzdem einige Rechte und Pflichten mitübertragen“. Damit argumentiert sie ähnlich wie Schulz. So will Handweg prüfen, „ob der Bezirk nicht, insbesondere in der Schle-

sischen Straße 25, weiterhin ein Belegungsrecht hat“. Deshalb fordert sie für ihre Mandant/innen die Einsicht in den zwischen dem Land Berlin und Cerberus im Jahr 2004 abgeschlossenen GSW-Kaufvertrag, der weiterhin geheim ist. Denn darin „sind eindeutig die Rechte Dritter, nämlich der Mieter, berührt“. Auch können die Mieter/innen ihrer Meinung nach auf die Durchführung einer Instandsetzung pochen. Damit müssten sich die Mieter/innen an die neuen Eigentümer oder die GSW wenden, erwidert Bezirksbürgermeister Schulz. „Der Bezirk kann nur solche Instandsetzungen durchsetzen, die auf Mängel im Sinne des Wohnungsaufsichtsgesetzes zurückzuführen sind“, meint Schulz und verweist auf den zivilrechtlichen Weg. Doch bei Schimmel in den Wohnungen wäre eindeutig der Bezirk gefragt. Etwas nebulös ist die Antwort auf die Frage nach den Belegungsrechten durch den Bezirk. „Viele der Wohnungen besitzen noch Belegungsrechte“, sagt Schulz, und verweist darauf, dass bei einigen der Häuser der Bezirk nur die WBS-Scheine ausstellt und eigentlich der Senat mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Belegungsrechte verwaltet. In welchen Häusern dies der Fall ist, bleibt offen.

Aktivierung des Belegungsrechts

Die Mieter/innen aus einem Dutzend der betroffenen Häuser haben sich inzwischen organisiert. Doch die Rahmenbedingungen der jeweiligen Häuser sind sehr unterschiedlich. So sollen „in der Wilhelmstraße 7 einzelne Wohnungen nach Luxusmodernisierungen weiterverkauft werden.“ Und in der Bevernstraße 2 sollen nach der geplanten Modernisierung die Mieten um das Dreifache steigen. Dagegen lassen die Eigentümer der Manteuffelstraße 7 nach Angaben der Mieter/innen im Seitenflügel Wohnungen leer stehen und verschimmeln. Über „Vernachlässigung der Bausubstanz und schleichende Entmietung“ klagen auch die Mieter/innen in der Manteuffelstraße 70 und in der Wiener Straße 13. Alles Dinge, die eindeutig der 2004 abgeschlossenen und 2010 erneuerten Vereinbarung mit der GSW widersprechen.

Als ersten Schritt fordern die Mieter/innen aus den „23 GSW-Häusern“ gemeinsam eine kurzfristige Aktivierung des Belegungsrechts durch den Bezirk, um „vor dem Einbruch des Winters eine weitere Zerstörung von Wohnraum zu verhindern“.

Kontakt: gsw23@wbk.in-berlin.de

Erfahrungen aus dem Herzen der Gentrifizierung

Kiezgruppe Mitte/Prenzlauer Berg

Mieter/innen organisieren sich gegen Verdrängung

In den vergangenen 20 Jahren haben die Stadtteile Mitte und Prenzlauer Berg einen kompletten Wandel vollzogen. Nur etwa 20% der Bewohner/innen, die vor dem Mauerfall in diesen Kiezen lebten, sind in den 90er Jahren geblieben. Immobilienspekulation, Luxussanierungen und eine auf privatwirtschaftliche Interessen ausgerichtete Stadtentwicklungspolitik führten zur Verdrängung von ärmeren Einwohner/innen und von Kleingewerbe. Überall entstehen Hotels und Hostels, und Galerien präsentieren teure Kunst neben Edelboutiquen, die selbstgehäkelte Schlüpfers für schlappe Hundert Euro anpreisen.



Luxusmodernisierungen, Immobilienspekulation, steigende Mieten und eine unsosiale Stadtentwicklungspolitik haben ärmere Anwohner/innen aus Mitte und Prenzlauer Berg verdrängt. Foto: Tobias Höpner

Vom einstigen Alltag und Leben auf den zentralen Plätzen oder in den Parks ist nicht mehr viel übrig. Heute dominieren Massen an Touristen und eine wohl situierte Anwohnerschaft, die in überbezahlten Cafés ihren Latte macchiato schlürfen, das Bild.

Kaum zu glauben, aber hinter den einheitlich aufpolierten Fassaden gibt es ältere und jüngere Kiezbewohner/innen mit geringem oder gar keinem Einkommen, und einige davon wehren sich gegen Verdrängung und Miet-

steigerungen. So auch unsere Kiezgruppe, die sich hauptsächlich mit den Auswirkungen der Stadtentwicklung in unserer Nachbarschaft beschäftigt.

Die Gruppe entstand vor rund anderthalb Jahren aus einem Vernetzungstreffen der alternativen Projekte in Mitte und Prenzlauer Berg. Unsere kleine Gruppe organisierte 2010 eine Wanderausstellung mit dem Thema „20 Jahre selbstorganisierte Projekte im Kiez“. Krönender Abschluss war ein Erzählcafé im

Platzhaus am Teutoburger Platz, wo Ex-Hausbesitzer/innen, Bewohner/innen aus Hausprojekten und andere Interessierte zusammentrafen. Im Oktober 2010 beteiligten wir uns an der Kampagne „Berlin on sale – nicht mit uns“ und im Juni 2011 fand unser erster „Kiezspaziergang durch die Prenzlige Mitte“ mit rund 80 Teilnehmenden statt. Während unseres Spaziergangs lieferten wir Einblicke in die verfehlte Stadtentwicklungspolitik und berichteten über die Hintergründe. Wir zeigten Beispiele für Verdrängung, besuchten Projekte, die sich gegen den Trend stemmen und thematisierten die Zunahme von Eigentumswohnungen und Luxus-Lofts. Zur Mietenstopp-Demonstration am 3. September 2011 organisierten wir eine Fahrrad-Demonstration vom Wedding über Mitte bis zum Hermannplatz.

Für die nächsten Monate haben wir uns zwei Themenschwerpunkte gesetzt. Der eine behandelt Ferienwohnungen, denn Ferienwohnungen schießen in Prenzlauer Berg und Mitte zurzeit wie Pilze aus dem Boden. Vermieter, Wohnungsbaugesellschaften und Investoren haben erkannt, dass sich der Ertrag durch kurzzeitige Vermietungen an Touristen steigern lässt. Die Auswirkungen auf den Kiez sind fatal. Die letzten früher noch bezahlbaren Wohnungen werden nun als Ferienwohnungen genutzt, und preiswerte Wohnungen gibt es schlicht nicht mehr. Wir planen eine Veranstaltung, bei der sowohl die Auswirkungen von Ferienwohnungen als auch die unregelmäßigen Arbeitsbedingungen in der Tourismusbranche thematisiert werden.

Der zweite Themenschwerpunkt betrifft die Unterstützung von Mieter/innen, die von Verdrängung durch Mieterhöhung bedroht sind. Auf zahlreiche Mieter/innen wird seitens der Vermieter Druck ausgeübt. Auch Vertreibungen durch Sanierung und eklatante Mieterhöhungen stehen auf der Tagesordnung. Doch leider führen die meisten Mieter/innen den Kampf gegen ihre Vermieter allein und die wenigsten mit Erfolg. Mit einer Veranstaltung wollen wir Menschen vernetzen, um dann gemeinsam Öffentlichkeit zu schaffen und politischen Druck aufzubauen. Im besten Fall werden auf der Veranstaltung andere Mieter/innen von ihrer erfolgreichen Gegenwehr berichten. Daher freuen wir uns immer über Kontakt zu Initiativen, die sich erfolgreich gewehrt haben.

Ende Januar machen wir unseren nächsten Kiezspaziergang. Gegen die Kälte wird es heißen Apfelsaft und Glühwein geben. Wir freuen uns über Unterstützung und Mitarbeit.

Kontakt: kiesen@riseup.net

Linienhof vor dem Aus *Karin Baumert*

In Mitte steht ein selbstverwaltetes Werkstattprojekt kurz vor der Räumung

Der Linienhof liegt gegenüber dem Garnisonsfriedhof, in dem kleinen Dreieck, das von der Rosenthaler Straße, der Liniestraße und der Kleinen Rosenthaler Straße begrenzt wird. Der Hof mit der Adresse Kleine Rosenthaler Straße 9 war jahrelang unscheinbar geblieben. Das Areal wurde früher durch den „Eimer“, einem Kulturprojekt in einem besetzten Haus, und das besetzte Haus in der Liniestraße 206 geprägt. Doch mit dem großen Bauboom begann die Verwertung der letzten Lücken in der Spandauer Vorstadt. Der Linienhof wurde von Hotels und Luxuswohnungen umschlossen, und seitdem blicken Besucher von ihren Hotelfenstern auf das „authentische Berlin“, das sie nur von Musikvideos und Werbung kannten. Denn gern wirbt Berlin mit seinem undressierten Charme und kreativen Freiräumen.

Als sich im Jahr 2007 Mathias Greffrath und Hortensia Völckers dieses Grundstück aussuchten, eines der letzten Baugrundstücke weit und breit, ahnten sie nicht, dass die linke Szene dort seit über 15 Jahren ihre Autos schraubt, die Schmiede für Werkstattarbeiten nutzt und der Hof für viele einen Ort des nichtkommerziellen Berlins darstellt. Vor zehn Jahren, als die Wohnungsbaugesellschaft Mitte das Grundstück verkaufte, wurde mit den damaligen Käufern mündlich eine unentgeltliche Weiternutzung vereinbart. Mit dem Verein Kathedrale e.V. gaben sich die Nutzer/-innen eine juristische Person und unterstrichen ihre Ernsthaftigkeit.

Baugruppenprojekt in Mitte

Als einige Jahre später Völckers und Greffrath das Grundstück zur Verwirklichung eines Baugruppenprojekts erwarben, rechneten sie offenbar nicht mit Widerständen gegen ihre Baupläne. Zu einer angekündigten Begehung des Grundstücks durch die Eigentümer fanden sich rund 50 Unterstützer/innen ein, um den Kontakt und den Dialog mit ihnen zu suchen. Denn anders als die meisten Investoren in dieser Gegend schreiben und arbeiten die neuen Eigentümer für das Prekariat und die Kreativwirtschaft. Greffrath, der unter anderem für *attac* und für die *taz* schreibt, lässt in seinen Texten gern durchscheinen, dass eine andere Welt möglich sei. Völckers thematisierte als Direktorin der Bundeskulturstiftung schrumpfende Städte und kuratierte zu diesem Zeitpunkt ein Projekt mit dem Titel „Über Lebenskunst“ im Haus der Kulturen der Welt.

Anwohner/innen solidarisch

Eine gemeinsame Lösung wurde nicht gefunden, denn die neuen Eigentümer verweigerten jedes Gespräch. Und so blieb die Frage stehen: Kann man links schreiben und rechts handeln? Die Baugruppendebatte (siehe Mieter-Echo 343 / November 2010) wurde durch den Linienhof konkreter und verdeutlichte auf-



Verstecken sich Mathias Greffrath und Hortensia Völckers hinter einer Strohfirma, um einer öffentlichen Debatte um den Linienhof zu entgehen? Foto: nmp

grund der moralischen Instanz der Protagonisten die Doppelmoral der etablierten linken Schicht.

Vor dem Hintergrund steigender Mieten zeigten sich auch die Bewohner/innen der Umgebung, insbesondere aus den benachbarten Plattenbauten, mit Unterschriftenlisten solidarisch. Eine offene Werkstatt und eine öffentliche Veranstaltung brachten Anwohner/innen und für den Linienhof engagierte einander näher. So wurde der Linienhof zu einem der letzten umkämpften Orte in der Spandauer Vorstadt. Nun soll er geräumt werden.

Einstweilige Verfügung

Am 29. Juni 2011 machten Bauarbeiter den Versuch, das Grundstück in Besitz zu nehmen. Sie brachen das Schloss auf und fingen mit Abrissarbeiten an. Nur das schnelle Eingreifen von Anwohner/innen verhinderte den Abriss der Werkstätten. Mit einer einstweiligen Verfügung wehrte sich der Verein dagegen. Das Landgericht von Berlin bestätigte diese am

24. August und übergab dem Verein das Grundstück. Zu diesem Zeitpunkt hatten die vermeintlich linken Eigentümer das Grundstück bereits an die in Gründung befindliche Kles GmbH verkauft. Am Morgen der widerrechtlichen Inbesitznahme durch die Bauarbeiter wurde Greffrath mit dem Anwalt der Kles GmbH im benachbarten Café gesehen. Nun vermutet man, dass die Kles GmbH eine Strohfirma ist, um die Eigentümer aus den öffentlichen Debatten über die Zukunft der Gesellschaft und das Überleben in Zeiten des Neoliberalismus herauszuhalten. Diese Debatten führt man gern unter sich, wohltemperiert in seiner Eigentumswohnung.

Anmerkung: Am 21. November 2011 bestätigte das Landgericht Berlin, dass die Kündigung der Nutzungsverträge durch die Kles GmbH wirksam ist. Zum Redaktionsschluss des Mieter-Echos war die Räumung des Linienhofs im Laufe des Dezembers zu erwarten.

Weitere Infos: www.linienhof.blogspot.de

Dorn im Auge

Christian Linde

Die SPD in Treptow-Köpenick macht Front gegen eine Mieterinitiative

Stadtteilinitiativen haben wesentlich zur Repolitisierung der Wohnungsfrage im rot-rot regierten Berlin beigetragen. Zu ihnen gehört „Karla Pappel“, die „Initiative gegen Mietpreiserhöhungen und Verdrängung Alt-Treptow“. Seit drei Jahren leistet die Initiative Aufklärungsarbeit, veranstaltet Mieterversammlungen und beteiligt sich an der stadtweiten Vernetzung von Stadtteil- und Mieterinitiativen. Im Zuge des Wahlkampfs geriet Karla Pappel ins Visier der selbsternannten Mieterpartei SPD. Die Initiative reagierte gelassen und will ihre Arbeit fortsetzen.

Vor allem eine Frage bereitete den Parteien im zurückliegenden Berliner Wahlkampf Kopfzerbrechen: Wie wird sich die fatale Wohnungs- und Mietenpolitik der letzten zehn Jahre, die mit einer hemmungslosen Privatisierung städtischer Wohnungen einherging und zur Mietpreisexplosion sowohl im Bestand als auch bei Neuvermietungen führte, auf das Wahlverhalten auswirken? Nachdem zunächst noch von einem Koalitionswahlkampf der seit 2002 ununterbrochen amtierenden rot-roten Landesregierung ausgegangen werden konnte, gingen SPD und Die Linke mit dem Heranrücken des Urnengangs spürbar auf Distanz. Während Die Linke ihren mangelnden Einfluss auf das Regierungshandeln insbesondere in der Wohnungspolitik beklagte, kündigte ausgerechnet der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD) im Fall seiner Wiederwahl ein wohnungspolitisches Umsteuern an. Obwohl Wowereit bis zuletzt den Wohnungsmarkt als „entspannt“ und Mietpreiserhöhungen als „normal“ sowie als Indikator für „wirtschaftlichen Aufschwung“ bezeichnete, buhlte er im Wahl-



Eigentumswohnungen einer Baugruppe in der Karl-Kunger-Straße/Ecke Lohmühlenstraße. Foto: nmp

kampf angesichts der medialen Aufmerksamkeit für die Sorgen der Mieter/innen mit der Ankündigung des Baus von 30.000 „preisgünstigen“ Wohnungen.

Aufwertung in Alt-Treptow

Besonders in den Innenstadtbereichen werden die Regierungsparteien seit einigen Jahren mit den Ergebnissen ihrer wohnungspolitischen Untätigkeit und den von ihnen durch-

geführten Privatisierungen konfrontiert. Steigende Mieten, Gentrifizierung und Verdrängung sind in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt. Zahlreiche Stadtteil- und Mieterinitiativen haben sich gegründet, die in ihren Kiezen durch Aufklärungsarbeit und Informationsveranstaltungen die Bevölkerung sensibilisieren und wesentliche Impulse für Mieterproteste geben. Zu den Pionieren gehört die seit nunmehr drei Jahren existierende Initiative gegen Mietpreiserhöhungen und Verdrängung Alt-Treptow „Karla Pappel“, die Kiezspaziergänge, Mieterversammlungen und zusammen mit der Berliner Mietergemeinschaft eine Mieterberatungsstelle organisiert. „Wir haben uns im Herbst 2008 zusammengefunden, um die Fällung der zum Teil sechzig Jahre alten Pappeln in der Karl-Kunger-Straße und den damit verbundenen Bau von Eigentumswohnungen zu verhindern. Die Pappeln sind für uns zum Symbol für Verdrängung geworden. Seitdem kämpfen wir gegen die Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen“, so die Initiative. Ausschlaggebend waren sogenannte Baugrup-



Foto: Andreas Semitz / Umbruch Bildarchiv

Die Mietenstopp-Demonstration am 3. September 2011 wurde von „Karla Pappel“ mitorganisiert und führte unter anderem durch den Karl-Kunger-Kiez in Alt-Treptow.



Transparent in der Lohmühlenstraße: Damit das Zuhause auch für weniger einkommensstarke Anwohner/innen ein Zuhause bleibt, müssen sich Mieter/innen gegen steigende Mieten und Verdrängung zur Wehr setzen.
Foto: nmp

penprojekte im Kunger-Kiez, die nach Einschätzung von „Karla Pappel“ stellvertretend für die Begünstigung einer mittelschichtorientierten Stadtteilpolitik und die Benachteiligung von Menschen mit geringem Einkommen stehen. Die Initiative richtet sich auch gegen den Verkauf von Miethäusern an Finanzinvestoren, gegen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie gegen exorbitante Mietsteigerungen, die dazu führen, dass alteingesessene Mieter/innen aus ihren angestammten Wohnungen verdrängt werden. „Die Gegend ist im Kommen“, bestätigte Andreas Habath vom Berliner Landesverband des Maklerverbands IVD im vergangenen Jahr gegenüber dem Tagesspiegel. Wem allerdings das gehobene Wohnen in Alt-Treptow vorbehalten bleibt, verdeutlichen Kaufpreise von über 2000 Euro/qm. Gleichzeitig dreht die landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft Stadt und Land im Kiez an der Preisschraube, anstatt einkommensschwache Haushalte mit preiswertem Wohnraum zu versorgen. So hatte das städtische Unternehmen im letzten Jahr mit Verweis auf den Mietspiegel Steigerungsraten von bis zu 20% der Nettokaltmiete geltend gemacht.

Attacken auf Initiative

Unmittelbar nach der von „Karla Pappel“ mitinitiierten Mieter-Demonstration, die am 3. September 2011 mit mehr als 6.000 Menschen unter dem Motto „Jetzt reicht's – gegen Mieterhöhung, Verdrängung und Armut!“ auch durch den Treptower Kunger-Kiez führte und knapp zwei Wochen vor den Wahlen den politischen Druck erhöhen sollte, geriet die Initiative ins Visier der Bezirks-SPD. Unter der Überschrift „Wer wohnen will, soll wohnen bleiben und dürfen“ machten die Treptower Sozialdemokraten Front gegen die Initiative: „Im Ortsteil Alt-Treptow wird ‚gehasst‘. Junge Familien, die sich mit anderen den Traum von der eigenen Wohnung erfüllen, sogenannte Baugruppen, Menschen, die aus anderen Bezirken nach Alt-Treptow ziehen, Schwaben, die zu bürgerliche Kunger-Kiez-Initiative, die Kirchen, Jugendfreizeiteinrichtungen, natürlich auch die Cafés und Vertreter der SPD stehen im Fokus dieses Hasses.“ So heißt es, an die Adresse von „Karla Pappel“ gerichtet, in einem Beitrag auf der Website der Bezirks-SPD vom 5. September 2011. „Die Strategie vieler Menschen rund um diese Gruppe besteht darin, Menschen einzuschüchtern, sie mit körperlicher Gewalt zu bedrohen und Sachbeschädigung zu begehen“, behauptet die Partei. Obwohl Belege nicht geliefert werden, setzen die Autor/in-

nen noch eins drauf: „Wir haben in Berlin und im Bezirk eine ‚Willkommenskultur‘ und keine ‚Hasskultur‘. Wir zeigen Solidarität mit den Menschen, die von extremistischen Gruppen bedroht werden. Wer Autos anzündet, Menschen bedroht, verlässt den demokratischen Konsens und verdient eine gesellschaftliche Verachtung. Im Mittelpunkt steht der Schutz der Bürger. Wir werden alle rechtsstaatlichen Mittel nutzen, um extremistische Gruppierungen zu zerstören!“ So lässt sich Tom Schreiber, direkt gewähltes Mitglied des Abgeordnetenhauses aus Treptow-Köpenick und verfassungsschutzpolitischer Sprecher der SPD-Fraktion, abschließend zitieren.

„Wir werden Alternativen aufzeigen“

Schützenhilfe in der Angelegenheit leistete das Springer-Anzeigenperiodikum *Berliner Woche*, das die SPD-Vorwürfe an prominenter Stelle platzierte. Die mit 33 lokalen Ausgaben und 1,53 Millionen Exemplaren auflagenstärkste kostenlose Wochenzeitung Berlins titelte vier Tage vor der Wahl in der Treptower Ausgabe mit der Schlagzeile „Hetze gegen Kiezbewohner – Baugruppen werden von Autonomen bedrängt und diffamiert“. Positive Auswirkungen auf das Wahlergebnis hatte der Versuch, die Initiative zu isolieren, übrigens nicht. Wie auf Landesebene mussten auch im Bezirk sowohl SPD (-2,8%) als auch Die Linke (-4,5%) Federn lassen. Wohl nicht zuletzt aufgrund ihrer Wohnungspolitik.

Vergleichsweise gelassen reagierten die Leute von „Karla Pappel“. „Unsere Stadtteilinitiative ist eine bunte Mischung aus Menschen, die davon überzeugt ist, dass die derzeitige Entwicklung insgesamt für die ganze Stadt sehr negativ ist. Wir werden das immer wieder kritisieren und Alternativen aufzeigen.“ Anlass dafür dürfte es ausreichend geben. Denn was die SPD in Treptow-Köpenick, die mit Oliver Igel den Bezirksbürgermeister stellen wird, in ihrem Wahlkampfprogramm unter dem Titel „Treptow-Köpenick gemeinsam gestalten“ zum Thema Wohnen schrieb, deutet in die hinlänglich bekannte Richtung. „Die Wohnraumversorgung in Treptow-Köpenick ist gut, weitere neue Wohnungen werden als Lückenschluss bei bestehender Bebauung entstehen.“

Eine soziale Initiative wie „Karla Pappel“, die das für pure Heuchelei hält, wird mit allen Mitteln bekämpft oder, um es mit den Worten des Innenpolitiklers Tom Schreiber zu sagen, „zerstört“.

Weitere Infos und Kontakt:
www.karlappappel.wordpress.com

Im Gegenstrom

Der Berliner Wassertisch muss sich gegen Störmanöver ehemaliger Mitglieder behaupten *Benedict Ugarte Chacón*

Es gehört zum Alltag größerer politischer Gruppen, dass sie sich hin und wieder mit Störungen auseinanderzusetzen haben, die von Gegnern oder auch von unzufriedenen oder ehemaligen Mitgliedern ausgehen. Dass es auch eine vergleichsweise überschaubare Bürgerinitiative treffen kann, zeigen die Vorgänge um den Berliner Wassertisch. Schon vor dessen erfolgreichem Volksentscheid zur Offenlegung der geheimen Verträge zur Teilprivatisierung der Wasserbetriebe im Februar dieses Jahres schwelten interne Konflikte, die schließlich im Oktober eskalierten.

Im April hatte die Initiative ein neues siebenköpfiges Presseteam gewählt. Da sie sich als basisdemokratisch versteht, konnte sich jede/r Ambitionierte zum Teammitglied erklären. Das Plenum stimmte per Akklamation zu. Der mittlerweile medial bekannte ehemalige Sprecher des Volksentscheids, Thomas Rudek, verzichtete ausdrücklich auf die Mitarbeit. Seit dieser Wahl sieht sich die Initiative jedoch so manchem Störmanöver ausgesetzt. So gab Rudek mehrfach Pressekonferenzen ohne den Wassertisch oder führte Gespräche mit dem damaligen Wirtschaftsminister Harald Wolf (Die Linke), was die Initiative aus der Zeitung erfuhr und über deren Inhalt Rudek keine so rechte Auskunft geben wollte. Laut *Tagesspiegel* soll es um die Auswahl von Kanzleien gegangen sein, die prüfen sollten, ob wirklich alle Vertragsunterlagen veröffentlicht wurden. Auf Betreiben von Rudek und der Juristin Sabine Finkentheil soll sich zudem im ersten Halbjahr 2011 ein „Arbeitskreis unabhängiger Juristen“ zusammengefunden haben, der Möglichkeiten der rechtlichen Auseinandersetzung um die Teilprivatisierungsverträge prüft. Das Ergebnis ist ein „juristischer Leitfaden“, der sich hauptsächlich an Abgeordnete richtet. Unklar ist jedoch, wer hinter dem Arbeitskreis steckt. Dem Plenum des Wassertischs wurden keine Namen genannt und die Zusammenkünfte fanden hinter verschlossenen Türen statt. Auch enthält der „Leitfaden“ keine Autorenangaben.

„Wasserbürger“ und Wassertisch-Fake

Parallel dazu rief Rudek eine neue Initiative namens „Wasserbürger“ ins Leben, die er als „notwendige Ergänzung“ zum Wassertisch bezeichnet. Im Kern geht es um die Initiierung eines neuen Volksbegehrens, mit dem angeblich die Rekommunalisierung der Wasserbetriebe gelingen soll – ein Vorschlag, den Rudek mehrfach beim Wassertisch einbrachte, der aber keine Mehrheit fand. Nach monatelangen

Auseinandersetzungen zog das Wassertisch-Plenum Anfang Oktober die Reißleine und trennte sich von den „Wasserbürgern“. Diese hätten die „Strukturen des Wassertisches (...) weiterhin in Anspruch genommen, Aktivitäten des Wassertisches aber behindert“, heißt es in einer Erklärung. Rudek reagierte seinerseits mit Anwürfen gegen das Wassertisch-Presseteam.

Etwas bizarr agiert auch ein kleiner Kreis ehemaliger Wassertisch-Mitglieder, an dem auch Rudek und Finkentheil beteiligt sein sollen. Die Gruppe gibt sich seit Kurzem als „reguläres Wassertisch-Plenum“ aus und betreibt eine Art Mimikry, indem sie Pressemitteilungen im Namen des Wassertischs herausgibt, eine Internetseite mit gleichem Namen unterhält und auch das Erscheinungsbild der Initiative zu kopieren versucht. Der einzige wahrnehmbare Akteur ist ein Pressesprecher,

der sich auch für eine mehrseitige Grundsatzerklärung verantwortlich zeichnet. Darin wird das Wassertisch-Presseteam in Abwesenheit „suspendiert“ und die Gruppe um den Pressesprecher als „einzig rechtmäßige Vertretung des Wassertischs“ ausgerufen. Woraus sich diese Legitimation herleiten soll, bleibt unbekannt, und auch welchen Aktivitäten die Gruppe über das Versenden von Pressemitteilungen hinaus nachgeht, erschließt sich nicht.

Der Wassertisch wird sich durch seine Größe und eingespielten Arbeitsprozesse sicherlich gegen solche Manöver behaupten können. Wahrscheinlich ist auch, dass den Störer/innen früher oder später die Luft ausgeht, da sie bisher kaum öffentliche Resonanz erfuhren. Das Beispiel Wassertisch zeigt aber auch, dass jede Initiative Opfer von „Markendiebstahl“ und Verleumdung werden kann.



Störer/innen aus den eigenen Reihen behindern die Aktivitäten des Berliner Wassertischs. Collage: nmp

Mietenwahnsinn stoppen!

In Hamburg drängt ein breites Bündnis die Politik zum Handeln *Tina Fritsche*

Kaum sechs Tage im Amt, setzte sich Bausenatorin Jutta Blankau (SPD) schon in die Nessel: Nein, in Hamburg gebe es keine Wohnungsnot, tönte sie im März 2011. In den angesagten Vierteln sei die Nachfrage nun mal größer als das Angebot, aber wer eine Wohnung suche, finde auch eine. Heute, ein halbes Jahr später, hat sich der Wind gedreht: Ja, beteuern nun die allein regierenden Sozialdemokraten in Hamburg, man wolle mehr Wohnungen bauen, Mieter/innen besser schützen, Grundeigentümer mehr in die Pflicht nehmen und städtische Flächen strategischer verwalten. Dass sich allmählich etwas im Rathaus tut, liegt in erster Linie am Druck von außen.



Foto: Tina Fritsche

Der Musiker und Aktivist Ted Gaier schlägt zusammen mit Mitstreiter/innen aus dem Netzwerk „Recht auf Stadt“ am Reformationstag die Forderungen von „SOS St. Pauli“ an der Tür der Hamburger Finanzbehörde an.

Lange hatten Senat und Bürgerschaftsfraktionen den in Hamburg schwelenden Ärger über den Mangel an bezahlbaren Wohnungen ignoriert. Rund 90.000 Wohnungen fehlen in Hamburg. Das errechnete das Immobilienunternehmen Engel & Völkers im Februar 2011. Gleichzeitig sind 1,4 Millionen Quadratmeter Bürofläche in der Hansestadt ungenutzt. Wie viele Wohnungen widerrechtlich zu profitableren Gewerberäumen umgenutzt werden oder gar spekulativ unvermietet bleiben, ist nicht bekannt. Die von Aktivist/innen des Netzwerks „Recht auf Stadt“ initiierte Website zu Leerständen verweist auf Hunderte ungenutzter Wohnungen und Häuser. Allein 120 leer stehende Wohnungen – sogar in den sogenannten Szenequartieren wie dem Schanzenviertel – meldete der Verein „Mieter helfen Mietern“ im Laufe eines Jahres bei den zuständigen bezirklichen Stellen. Das Hamburger Wohnraumschutzgesetz ist eindeutig:

„Das Leerstehenlassen von Wohnraum (...) verstößt ab Überschreitung der 6-Monats-Frist gegen das Zweckentfremdungsverbot“, wenn der Vermieter nicht sachliche Gründe für den Leerstand nachweisen kann. Doch die Bezirke können möglichen Missständen zu selten nachgehen, denn es gibt zu wenige Mitarbeiter/innen für die nötigen Kontrollgänge.

Mietpreisschraube dreht sich

Nicht nur in der Innenstadt sind Wohnungen knapp. In nahezu allen Stadtteilen sehen sich Wohnungssuchende mit langen Warteschlangen in Treppenhäusern, demütigenden Selbstauskünften und auftrumpfenden Maklern konfrontiert. Quadratmeterpreise über 10 Euro nettokalt sind eher Standard als Ausnahme. Nicht nur ärmere Menschen werden aufgrund der hohen Mieten aus dem Stadtzentrum verdrängt. Auch mit festem Einkommen und

herzeigbarer Reputation sind Odysseen programmiert. Im Oktober 2010 forderten mehrere tausend Menschen „Leerstand zu Wohnraum“, ein Jahr später protestierten mehr als 6.000 Menschen dafür, den rasanten Anstieg der Mieten zu stoppen.

Dass die Hamburger Mieten zu den höchsten in Deutschland zählen, liegt nach Einschätzung des Bündnisses „Mietenwahnsinn stoppen“ auch am städtischen Wohnungsunternehmen Saga/GWG. Dieses besitzt knapp 130.000 Wohnungen, von denen derzeit noch rund 40% der Mietpreisbindung unterliegen. Jedes Jahr nutzt die Saga/GWG den Mietspiegel als Grundlage für Mieterhöhungen und schafft so wiederum die Basis für den nächsten, höheren Mietspiegel. Im vergangenen Jahr stiegen die Hamburger Mieten insgesamt um durchschnittlich 5,8%. Altbauten und Kleinwohnungen wurden um 10 bis 18% teurer. Innerhalb von zehn Jahren explodierten die Mieten in den Saga/GWG-Wohnungen sogar um 30%. Die Preistreiberei hat Methode: Jedes Jahr muss die Saga/GWG nicht nur für Instandhaltungen und Neubauten sorgen, sondern auch 100 Millionen Euro an die Stadt abführen. Das Geld fließt zum Teil in das Sonderinvestitionsvermögen, aus dem der Senat unter anderem das Prestigeprojekt Elbphilharmonie finanziert. Dieses Geld holt sich die Saga/GWG bei den Mieter/innen.

Netzwerk „Recht auf Stadt“

Aus dem Netzwerk „Recht auf Stadt“ hat sich binnen zwei Jahren ein großes Bündnis gegen steigende Mieten gegründet, das auf unterschiedliche Interventionen setzt und selbstbewusst Forderungen aufstellt. Zu den Forderungen gehören das Wohnen als Menschenrecht, die Legalisierung von Besetzungen leer stehender Immobilien und die Vergesellschaftung von Wohnraum, entsprechend Grundgesetz Artikel 15 („Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden“). Angesichts der stärker und kreativer werdenden Proteste und der damit einhergehenden Medienöffentlichkeit haben Politik und Verwaltung kaum eine andere Wahl, als sich in Bewegung zu setzen.

Weitere Infos:

www.rechtaufstadt.net

www.leerstandsmelder.de

www.mietenwahnsinn.rechtaufstadt.net

www.esregnetkaviar.de/relaunch/sos-st-pauli.html

„Die Gesellschaft und die Wirtschaft müssen sich ändern.“

Interview mit zwei israelischen Aktivist/innen

Proteste in Israel begannen mit der Forderung nach bezahlbarem Wohnraum

Teure Wohnungen, steigende Lebensmittelpreise, wachsende soziale Ungleichheit – das macht wütend. Aufgrund dessen entzündeten sich in Israel im vergangenen Spätsommer die bisher größten sozialen Proteste in der Geschichte des Landes. Bis zu 400.000 Menschen nahmen an den Massendemonstrationen teil – mehr als 5% der Bevölkerung. In Deutschland wären das über 4 Millionen.

MieterEcho: Israel hat gerade die größten Sozialproteste seiner Geschichte erlebt. Wie fing das an?

Amir Shinan (A.S.): Ganz klein und spontan. Im Juli flogen einige junge Leute in Tel Aviv aus ihrer Wohnung, weil sie die Miete nicht zahlen konnten. Aus Protest schlugen die Studenten Zelte auf dem Rothschild Boulevard im Zentrum der Stadt auf. Sie bewarben das Ganze über soziale Netzwerke im Internet. Ihre Botschaft war: Wir zelten hier, weil wir keine Wohnung haben, und alle, denen es ähnlich geht, sollen kommen und mitmachen. Das zeigte Wirkung. In den nächsten Tagen schossen die Zelte nur so aus dem Boden und der ganze Boulevard war übersät damit. In den folgenden Wochen entstanden Zeitland-schaften in vielen anderen Großstädten.

Zelten in der Innenstadt, gab es das schon häufiger?

Karin Hemo (K.H.): Nein, das ist eine völlig neue Form des Protests in Israel. Aber es passt



Amir Shinan wohnt im Nordosten des Landes und ist Mitglied der sozialistischen Organisation „Dror“ (Freiheit). Im Herbst berichteten die beiden Aktivist/-innen während einer Austauschreise bei mehreren Veranstaltungen in Deutschland von ihren Erfahrungen.

gut zum Anliegen, denn es ging schließlich um zu hohe Wohnungskosten.

A.S.: Die meisten Camper waren natürlich nicht wohnungslos, aber sie identifizierten sich mit dem Protest der jungen Leute, weil sie fühlten, dass es auch um sie ging. Mit der wachsenden Beteiligung kamen viele andere Punkte auf die Tagesordnung. Viele realisierten, dass es nicht nur um Wohnungsfragen ging, auch nicht um Lebensmittelpreise oder andere spezifische Probleme, sondern um die Sozial- und Wirtschaftspolitik in Israel. Denn sie ist offensichtlich falsch, weil sie nicht im Interesse der Bevölkerung ist, sondern auf ihrem Rücken ausgetragen wird.

Ist diese Situation neu?

A.S.: Nein, neu ist der Protest, die Probleme der Bevölkerung gibt es schon lange. In den letzten Jahrzehnten wuchs die soziale Ungleichheit. Die Mehrheit wurde immer ärmer, während die Preise stiegen. Verschärft wird die Situation durch die Privatisierung von Sozialleistungen und den Abbau des Sozialstaats. Viele Leute haben einfach zu wenig zum Leben. Obwohl sie arbeiten gehen, verdienen sie nicht mehr genug, um die nötigen Dinge des täglichen Bedarfs bezahlen zu können. Auf dem Wohnungsmarkt merkt man das besonders: Die Hauspreise sind in den letzten Jahren um 40% gestiegen, die Mieten um 22%. Es wird immer schwieriger, eine Wohnung zu finden oder sich den – weit verbreiteten – Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Das alles schuf mit der Zeit die Stimmung, dass man so nicht mehr leben kann.

Wenn das eine so lange Entwicklung war, warum begannen die Proteste erst jetzt und nicht schon vor einigen Jahren?

A.S.: Hätte das jemand vor einem Jahr vorhergesagt, hätte ich ihn für verrückt erklärt. Das



Karin Hemo lebt in Haifa und ist aktiv in der Gewerkschaftsjugend „Hanoar Oved Vehalomed“ (lernende und arbeitende Jugend).

war unvorstellbar. Im letzten Jahr hat sich in der israelischen Gesellschaft etwas zusammengebraut, das jetzt explodiert ist. Es begannen immer wieder kleinere Proteste, etwa gegen Lebensmittel- oder Benzinpreise. Außerdem merkten immer mehr Leute, dass sie ihre Ziele nie erreichen werden, wenn es so weiter geht. Im Moment ist es in Israel beinahe unmöglich, Wohneigentum zu erwerben. Wohneigentum ist für viele Menschen aber sehr wichtig. Wenn sie jetzt merken, dass sie noch so viel arbeiten und sparen können, aber trotzdem nie diese Möglichkeit bekommen werden, dann zerbricht da etwas. Ihnen geht gewissermaßen ein Stück Zukunft verloren. Solche Erfahrungen vor dem Hintergrund der allgemeinen sozialen Schieflage gaben den Ausschlag für die Proteste.

K.H.: Hinzu kamen die Revolutionen in den arabischen Nachbarländern. Zwar herrschte dort eine andere Situation, aber es war eine Inspiration für die israelische Bevölkerung, zu sehen, dass Veränderungen durch Protest erreicht werden können.

Die Aufstände in den arabischen Ländern haben epochalen Charakter. Wie sieht das in Israel aus?

A.S.: Auch hier haben wir einen historischen Wendepunkt erreicht. Die Massen stehen auf und sagen: Nein! Wir können so nicht weiterleben, das ist zu viel! Jahrzehntlang haben sie geschlafen. Die Veränderungen in Gesellschaft und Wirtschaft haben sie nicht interessiert. Viele wollten nur ihr eigenes Leben leben, und dachten, dass alles gut wird, wenn sie nur hart genug arbeiten. Jetzt wachen sie gewissermaßen auf. Sie schauen sich um und verstehen, dass ihre Probleme die gleichen sind wie die ihrer Nachbarn, ihrer Freunde und aller, die sie kennen. Und sie realisieren, dass sie Veränderungen nicht alleine erreichen können. Es reicht nicht mehr, seinen Job oder sein Privatleben zu ändern. Die Gesellschaft und die Wirtschaft müssen sich ändern.

K.H.: Ich möchte das an einem Beispiel deutlich machen: Einige Tage, nachdem die Proteste begannen, sah ich mit Freunden Nachrichten im Fernsehen. Was wir dort zu sehen bekamen, war unglaublich. Es wurde der Unterschied zwischen direkten und indirekten Steuern und ähnliche Sachen erklärt. Das gab es vorher nicht. In israelischen Nachrichten fanden sich nie Erklärungen zu ökonomischen Fragen und Begriffen. Es ist eine große Errungenschaft der Proteste, dass einfache Leute beginnen, eine Sprache zu verstehen und zu benutzen, mit der sich die Gesellschaft kritisieren lässt. Heute

schlagen sie den Wirtschaftsteil der Zeitung auf und verstehen, was in Staat, Politik und Wirtschaft vor sich geht.

Wer sind die Akteure bei den Protesten?

A.S.: Die sind sehr vielfältig. Natürlich nehmen viele politische Gruppen und Organisationen teil und es gibt einige bekannte Gesichter. Aber das Wichtige ist, dass es sich um einen wirklichen Protest von unten handelt. Jeder kann mitmachen. Es wurde darauf geachtet, dass es kein Protest der politischen Linken oder Rechten oder der Parteien wird, sondern ein Protest der „einfachen Leute“, der so weit verbreitet werden sollte wie möglich. Alle, die der Ansicht sind, dass das Leben in diesem Land ökonomisch und sozial zu hart ist, können teilnehmen. Das ist das Besondere und vereinigt sehr viele verschiedene Menschen. Auf den Rednerpulten und Bühnen waren Araber, Juden, Migranten, russische Einwanderer zu sehen, Leute aus der Mittelschicht genauso wie aus der Arbeiterklasse. Angehörige aller möglichen Gruppen der Gesellschaft fanden hier zusammen.

Das hört sich sehr diffus an, ist das wirklich eine Stärke oder eher ein Problem?

A.S.: Die Frage stellen wir uns oft. Der Protest wurde stark, weil er für alle offen war. Wäre er von einer Partei oder politischen Strömung vereinnahmt worden, hätte er an Kraft verloren. Die Leute wären weggeblieben, die sich

nicht politisch zugehörig fühlen. Andererseits ist es schwierig, die Welt zu verändern, ohne sich mit wichtigen politischen Kräften zu verbünden. Zuerst geht es aber darum, was erreicht werden soll: Was sind die Ziele und wofür steht der Protest – nicht nur wogegen. Das ist die Hauptsache.

Sind denn schon Erfolge zu verzeichnen?

K.H.: Im materiellen Sinne nicht unbedingt. Durch die Thematisierung der Wohnraumproblematik haben beispielsweise viele Hauseigentümer verstanden, dass sie viel mehr Geld mit ihren Häusern machen können. Während der Proteste erhöhten sie die Mieten. Einige zahlen jetzt mehr als zu Beginn der Proteste. Das ist sehr paradox.

Sind die Ziele und Forderungen inzwischen klarer zu benennen?

K.H.: Auf jeden Fall. Die Massen gingen auf die Straße, weil sie sagten: „Genug!“ Sie waren gegen etwas. Jetzt haben sie Hoffnung, dass sich wirklich etwas ändert. Man merkt, dass es immer leichter fällt, zu formulieren, wie man sich ein gutes und würdevolles Leben vorstellt.

Was könnte im besten Fall herauskommen?

K.H.: Eine wirkliche Demokratisierung der Gesellschaft. Die beginnt erst mit dem Protest. Er fand schließlich nicht nur auf den Straßen, sondern auch in den Zelten statt. Dort gab es jeden Abend Versammlungen und Diskussionen, und es wurden Komitees gegründet. Das führte die verschiedenen Beteiligten zusammen. Wenn die ihre vielen kleinen Ziele erreichen, dann ist das viel wert. Beispielsweise fordern die Künstler aus Haifa, dass Kunst nicht nur im Museum stattfindet, sondern für alle zugänglich ist und es mehr Kunstprojekte von Arabern und Juden gemeinsam gibt. Das würde die Stadt sehr verändern. Wenn jede der verschiedenen Gruppen einen Erfolg erzielt, dann wird das die israelische Gesellschaft grundlegend verändern. Von da aus werden auch größere Ziele wie ein funktionierender Sozialstaat vorstellbar.

Vielen Dank für das Gespräch!

Interview und Übersetzung:

Philipp Mattern und Igor Hehlke.



Zeltstadt auf dem Rothschild-Boulevard im Zentrum von Tel Aviv im Juli 2011. Foto: Itzuvit / Wikipedia

Größtes Aufwertungspotenzial

Mit dem Bauprojekt „Revaler Spitze“ soll die letzte große Freifläche im südlichen Friedrichshain bebaut werden *Benedict Ugarte Chacón*

„Das letzte freie Baufeld“ in der Gegend zwischen Ostkreuz und Boxhagener Platz soll, so versprechen es die Investoren, „eine unverwechselbare Adresse“ werden. Dies werde mit einer „architektonisch anspruchsvollen Wohnbebauung“ geschehen, mit der nicht weniger als ein neues „vollständiges Quartier“ entstehen soll. Zumindest liest sich das in der Selbstdarstellung des Projekts so. Bis 2014 will man das Projekt zwischen Simplonstraße und Revaler Straße nahe des Bahnhofs Ostkreuz fertiggestellt haben. Ein gegenüber liegendes Gelände, auf dem sich unter anderem zwei Clubs und eine Hundenauslauffläche befinden, soll ebenfalls als Bestandteil des „neuen Quartiers“ entwickelt werden.



Baustelle „Revaler Spitze“: Wo jetzt noch Hunde spielen, sollen bald Obstbäume blühen – aber hinter geschlossenen Toren. Foto: Benedict Ugarte Chacón

Im September startete der Vertrieb für die zwei Häuser mit insgesamt 41 Wohnungen des ersten Bauabschnitts. Zwischen 360.000 und 610.000 Euro betragen die Kaufpreise der Wohnungen. Das entspricht Quadratmeterpreisen von rund 3.000 bis 4.000 Euro – je nachdem, ob es sich um eine einfache Etagenwohnung, eine Gartenwohnung oder ein Penthouse handelt. Verantwortet wird das Projekt von der Varenta GmbH, ein Immobiliendienstleistungsunternehmen, das neben Projektentwicklung und Bauträgerschaft auch die Haus- und Grundstücksverwaltung übernimmt und bereits verschiedene Projekte in Friedrichshain entwickelte. Neben den Wohnhäusern ist ein großer Hofgarten geplant, von dem es bei den Investoren heißt, er könne dem nahegelegenen Helenenhof – eine 1904 bis 1906 errichtete Wohnanlage mit parkähnlichem Innenhof – den Rang ablaufen. Der Vergleich mit dem allgemein zugänglichen Helenenhof bezieht sich nach Aussage des Varenta-Geschäftsführers Bert Günther allerdings nur auf „die Dimension und die Gestaltung“. Da die Wohnungen teilweise mit Privatgärten ausgestattet werden sollen und der Hofgarten als „Rückzugsbereich konzipiert“ werde, wird er für die Öffentlichkeit

nicht zugänglich sein. Der Bevölkerung im Kiez bleibt als Trost aber der Blick in die Gartenlandschaft, denn das geplante Tor solle „nicht als Sichtschutz ausgebildet“ werden, „sodass dem Passanten die Sicht in den Hofgarten möglich sein wird.“

Wohnen statt Clubkultur

Die an das Gelände angrenzende Döringstraße, ein eher verschlafener Schleichweg zwischen Revaler Straße und Simplonstraße, soll später zur „grünen Promenade“ mit Vorgärten und Bäumen ausgebaut werden. „Gut möglich, dass sich die Döringstraße zum wahren Herz der Revaler Spitze entwickelt, wenn der gegenüberliegende Block, wie zu erwarten, ebenfalls zu einer gelungenen Bebauung gelangt.“ Was die Immobiliendienstleister hier so unbekümmert in Aussicht stellen, bedeutet allerdings, dass im Zuge der Projektentwicklung die Clubs Lovelite und Morlox sowie eine von Anwohnerinnen gemietete Hundenauslauffläche verschwinden müssen, die in eben jenem gegenüberliegenden Block beheimatet sind. Wann dies der Fall sein wird, können die Investoren zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sagen. Man wolle, so Günther, die Bebauung

„nicht allein, sondern in Abstimmung mit einem weiteren Berliner Immobilienunternehmen realisieren“. Dies soll in Absprache mit dem Bezirk geschehen. Das Gelände sei nach dem Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans seit Mitte der 90er Jahre für Wohnnutzung vorgesehen. Dass Clubs und Hundenauslauffläche verschwinden, ist wohl nur eine Frage der Zeit, auch wenn man dies bei der Varenta bedauert: „Die zwischenzeitliche Ansiedlung von Clubs haben wir (...) stets als Belebung begrüßt.“ Doch gerade diese durch die vorhandene Clubkultur hervorgerufene Popularität des Kiezes habe zu einer großen Wohnungsnachfrage geführt. In Investorensprache heißt das „Innenstadtkiez mit dem größten Aufwertungspotenzial“. Die „Revaler Spitze“ scheint ein schon fast lehrbuchhafter Fall solch einer „Aufwertung“ zu sein, bei der ein Kiez mit einem „alternativen“ Image von Investoren als attraktiv befunden wird. Dabei bauen die Investoren für eine Klientel, die teilweise so gar nicht in den Kiez passen will. Mal sehen, ob die noch ansässigen Clubs sich ähnlich wie in Prenzlauer Berg mit Lärmbeschwerden der neuen Anwohnerschaft auseinandersetzen müssen.

„Nicht mehr nur Assi“

Die neuen Betreiber der Arminiusmarkthalle in Moabit begreifen sich als Vorreiter der Umstrukturierung des „Problemkiezes“ Rainer Balcerowiak

Vierzehn städtische Markthallen wurden zwischen 1886 und 1892 in Berlin gebaut. Sie dienten der Versorgung der Bevölkerung in den immer größer werdenden Arbeiterquartieren mit Waren des täglichen Bedarfs und boten landwirtschaftlichen Erzeugern aus dem Berliner Umland im Vergleich zu Wochenmärkten komfortable Verkaufsmöglichkeiten. Die meisten Hallen wurden im Zweiten Weltkrieg schwer beschädigt oder völlig zerstört. In Westberlin besorgte der Siegeszug der Kaufhäuser und der Discounter den Rest und nach den 80er Jahren dümpelten die Hallen mehr schlecht als recht vor sich hin.

Nur noch vier der denkmalgeschützten Backsteinbauten sind – weitgehend im Originalzustand – erhalten. Eine von ihnen ist die Arminiushalle im westlichen Moabit. Lange wollte die Berliner Großmarkt GmbH diesen teuren Klotz am Bein loswerden. Trotz umfassender Restaurierung der Fassaden und des Innenbereichs verließen immer mehr angestammte Händler die Halle und wurden – wenn überhaupt – durch Trödelstände oder Anbieter von billigen Importwaren ersetzt. Im Rahmen einer Ausschreibung erhielt 2009 die bundesweit im Bereich der Immobilienaufwertung tätige Zunft AG einen Erbbaurechtsvertrag über 50 Jahre. Nach einer kurzen Umbauphase wurde die Halle im November 2010 wiedereröffnet.

Lifestyle statt Obst und Gemüse

Im „Problemkiez“ zwischen Strom- und Wald-, Turm- und Birkenstraße herrscht mittlerweile Goldgräberstimmung. Ob Modernisierungsquote oder prozentuale Mietsteigerungen bei Neuvermietungen – längst gehört der westliche Teil Moabits zu den Spitzenreitern in Berlin. Zudem entstehen immer mehr Hostels, Eigentums- und Ferienwohnungen. Die (noch) ruhige und verkehrsgünstige Lage, sowie der relativ gut erhaltene und teilweise bereits in den 80er Jahren modernisierte Altbaubestand prädestinieren das Gebiet für die nächste große Gentrifizierungsrunde.

Ganz offen setzt die Zunft AG auf den bereits in vollem Gang befindlichen Umstrukturierungsprozess und sieht sich selbst dabei als Pionier. Ziel des Unternehmens sei, „dass sich das Bürgertum die Halle und letztlich den Kiez zurückerobert“, erläuterte ein Mitarbeiter auf Nachfrage. Den hinteren Teil der Markthalle belegt seit der Wiedereröffnung im November 2010 ein „Manufakturenkaufhaus“, in dem allerlei Lifestyleschnickschnack vom „Gästehandtuch ‚Lebenskleidung Ayurvastra‘“ bis hin zu teuren Designermöbeln angeboten wird. Mittendrin gibt es einen „Bio-Burger-



Foto: Björn Kietzmann

Die Arminiushalle, eine Markthalle für das neue Bürgertum? Das zumindest erhofft sich der neue Betreiber der Halle.

Stand“, der sich nicht entblödet, „Wettessen“ zu veranstalten. Doch ausgerechnet beim Kernelement einer jeden Markthalle – Obst und Gemüse – ist das Angebot ausgesprochen dürrig. Immerhin sind im vorderen Teil der Halle einige Anbieter geblieben, die ohne den Neustart sicherlich aus Moabit verschwunden wären und durchaus so etwas wie Altberliner Markthallencharme versprühen. Schrullig-liebenswerte Käse-, Wurst- und Brothändler finden sich dort und auch die „Geflügel-Oase“ mit ihrem vielfältigen Wild- und Geflügelangebot sowie preiswertem Mittagstisch und schließlich der legendäre „Hallen-Imbiss“, an dem einige Folgen der Serie „Drei Damen vom Grill“ mit Harald Juhnke und Brigitte Grothum gedreht wurden. Dort verbringen noch immer Müllmänner und Rentner aus dem Kiez gemeinsam ihr Mittagspäuschen.

„Junge Kreative“ bevorzugt

Ob das Konzept aufgeht, ist noch nicht abzusehen. Die Zunft AG betont ihre langfristige Orientierung. Ralph Martin, der für den Wein-

handel im „Manufakturenkaufhaus“ zuständig ist, schwärmt auf der Website www.hilker-berlin.de von den „jungen Kreativen“, die die Halle anzieht. Wie beispielsweise die Modedesignerin Cora Lynn Weinrich, die an ihrer ersten eigenen Kollektion arbeitet und ihre Miete zum Teil am Tresen der Kaffeebar erarbeitet. „Nichts gegen Multikulti, aber wenn nur Migranten die Straße beherrschen, kommen keine anderen“, wird die Designerin auf der Website zitiert. In der Tat ist die Zunfthalle eine weitgehend migranten- und Hartz-IV-freie Zone. „Moabit ist längst nicht mehr nur Assi“, pflichtet Martin ihr bei.

Bei soviel Pioniergeist darf auch das Moabiter Quartiersmanagement nicht abseits stehen. „Die Restrukturierung der Halle ist eine Chance, Alt-Berlin und Neues zu verbinden“ und die Halle „zu einem kommunikativen und lebendigen Kieztreffpunkt für alle – ob Rentner oder Yuppie, Arm oder Reich“ zu machen, heißt es in einer Erklärung. Doch arme Menschen sieht man eher vor und neben der Halle – beim Durchwühlen von Mülleimern. „Assi“ eben, wie Martin es formulierte.

Sarrazins Erbe

Die von Rot-Rot versuchte Verarbeitung des Berliner Bankenskandals ist endgültig gescheitert *Benedict Ugarte Chacón*

Als im Jahr 2006 die eigens dafür gegründete Berliner Immobilien Holding (BIH) die Fondsimmobilien der fast zusammengebrochenen Berliner Bankgesellschaft übernahm, lobte insbesondere der damalige Finanzsenator Thilo Sarrazin (SPD) seine Politik. Die Belastungen des Landes könnten damit so gering wie möglich gehalten werden, hieß es. Zunächst wurde für die entstehenden Kosten der Erlös aus dem im Jahr 2007 erfolgten Verkauf der Bank genutzt. Dieser Erlös ist nun weitgehend aufgebraucht, und der Landeshaushalt wird künftig direkt belastet. Absurderweise wollen es mit SPD und CDU nun jene Parteien richten, die für den Bankenskandal politisch verantwortlich sind.



Die Fondszeichner der BIH-Immobilien beharren auf den versprochenen Gewinngarantien. Foto: nmp

Mit der „Bad Bank“ BIH, die die von der Bankgesellschaft aufgelegten Fonds im Auftrag des Landes Berlin verwaltet, hatte Sarrazin folgendes Szenario geplant: Man wollte einen Investor finden, der bereit ist, die BIH samt der immensen Fondsrissen zu übernehmen. Die Risiken waren durch vollkommen unübliche Garantien entstanden, die die Bank seinerzeit den Fondszeichnern gegeben hatte und welche ein Grund für ihre Krise waren. Nach mehreren vergeblichen Versuchen, die BIH zu verkaufen (MieterEcho Nr. 346/März 2011), ist wieder alles offen. Im Wahlkampf drückten sich alle Parteien wohlweislich vor dem Thema. Es wäre ihnen auch nicht zuträglich gewesen, sichere Millionenkosten für die öffentliche Hand anzukündigen und zuzugeben, dass man keine Strategie hat. Denn die BIH-Gebäude sind restlos überschuldet. Ihr Buchwert beträgt zwar über 9 Milliarden Euro, der tatsächliche Unternehmenswert beläuft sich aber auf lediglich 3,6 Milliarden Euro. Gleichzeitig lasten auf den Immobilien Kredite von über 4 Milliarden Euro. Dies geht aus

einer Analyse hervor, die der ehemalige wissenschaftliche Mitarbeiter im parlamentarischen Untersuchungsausschuss zur Bankgesellschaft, Michael Bretkopf, im September 2011 für die Initiative Berliner Bankenskandal erstellte. Sollte sich also kein Käufer finden, der den Buchwert bezahlt – was naheliegend ist –, fährt das Land in jedem Fall Verluste ein. Hinzu kommt, dass in den letzten Jahren wenig in die Bestände investiert wurde, was sich wiederum auf die erzielbaren Mieten auswirkt. Hier muss Berlin Geld zuschießen, denn die von der Bank an die Zeichner gegebenen Mietgarantien hatte das Land im Zuge der „Risikoabschirmung“ 2002 übernommen. So lange die Fonds in der jetzigen Form existieren und nach wie vor die Interessen der Fondszeichner zu bedienen sind, wird sich daran nichts ändern.

Renitente Fondszeichner

Nach Auskunft von Thomas Schmidt, Verwaltungsratsmitglied in mehreren Fonds, bestehen er und die von ihm vertretenen Zeichner

auf die Erfüllung der ursprünglich von der Bankgesellschaft gegebenen Versprechen wie Ausschüttungen, Mietgarantien und Rückzahlung der investierten Summe nach Ablauf der Fonds. Die bisher gemachten Angebote des Landes, auf die sich bereits viele Zeichner einließen, seien für ihn nicht akzeptabel. Für die vorzeitige Rückgabe verlangt er „weit mehr“ als 100% des damaligen Kaufpreises. Schmidt gilt als beharrlich. Aber Berlin wird sich wohl früher oder später mit ihm verständigen müssen, denn erst wenn das Land über genügend Fondsanteile verfügt, kann es vollständig über die Immobilien entscheiden. Doch selbst wenn dies mit viel Geld gelingen sollte, wäre zunächst nicht viel gewonnen. Denn das BIH-Imperium aus bundesweit verteilten Wohnungen, Seniorenheimen, Einkaufszentren und Tankstellen müsste nach wie vor abgetragen werden.

Verkauf keine Lösung

In Berlin hält die BIH 13.000 Wohnungen. Gegen deren Verkauf sträuben sich Teile der SPD, die sie lieber in den landeseigenen Wohnungsbestand einbringen wollen. Dabei steht allerdings zu befürchten, dass auf altbewährte Methoden zurückgegriffen wird, mit denen schon die SPD-Finanzsenatorin Annette Fugmann-Heesing in den 90er Jahren herum dilettierte. Wieder einmal könnten die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in die Bresche gestoßen werden, indem der Senat sie zwingt, die Bestände aufzukaufen. Um die BIH zu sanieren, müssten aber auch die Schulden übernommen werden. So ließen sich zwar finanzielle Probleme weiter auf die lange Bank schieben, beim derzeitigen Zustand einiger Wohnungsbaugesellschaften ergäbe sich für die Koalition irgendwann aber wieder das Argument, das Rot-Rot schon bei der GSW-Privatisierung ins Feld führte: Kein Geld und viele Schulden – jetzt hilft nur noch Privatisierung.

Dem Schimmel gerichtlich auf den Grund gehen

Die Instandsetzungsklage als angemessene Reaktion auf anhaltenden Schimmelbefall in der Wohnung

Tobias Höpner

Schwarze Punkte, die mit der Zeit flächig werden – so zeigte sich Schimmel in der modernisierten Wohnung von Bettina Langholt* im nördlichen Prenzlauer Berg. Die dunklen Flecken bildeten sich neben dem Wohnzimmerfenster in einer Außenwanddecke und dehnten sich Richtung Decke sowie entlang der Fußleiste aus. Im Bad bildete sich der unangenehme Befall rund um das Fenster.

Die Mieterin forderte von ihrer Vermieterin, einer Genossenschaft, dass die Ursachen des Schimmels beseitigt werden müssten. Zuvor war bereits einmal der Schimmel entfernt worden, aber über die reine Symptombekämpfung gingen die Maßnahmen nicht hinaus. Die Genossenschaft zog sich auf die pauschale Behauptung zurück, der Schimmel sei durch falsches Mieterverhalten entstanden. Die Mietrechtsanwältin Carola Handwerg, die Bettina Langholt zur Seite stand, kennt solche Reaktionen: „Es ist Standard, dass Vermieter die Verantwortung von sich weisen und behaupten, Schimmel würde durch besseres Heizen und Lüften von alleine wieder weggehen.“ Da die Mieterin ausreichend heizte und lüftete, fühlte sie sich zu unrecht beschuldigt. Auf Anraten ihrer Anwältin minderte sie die Miete, um ihrem Interesse an der endgültigen Mängelbeseitigung Nachdruck zu verleihen.

Kündigung nach Mietminderungen

Als die Mietminderungen sich aufsummierten, erhielt Langholt von der Genossenschaft keine Instandsetzungsankündigung, sondern eine fristlose Kündigung. In Absprache mit ihrer Anwältin reagierte die Mieterin mit einer Instandsetzungsklage. Das Ziel war, die Beseitigung der Ursachen für den Schimmel durch eine bauliche Sanierung gerichtlich durchzusetzen. Eine Instandsetzungsklage bezieht sich auf die Pflicht des Vermieters, „die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten“ (§ 535 Absatz 1 BGB). In der Klageschrift wurden die den Gebrauch der Wohnung beeinträchtigenden Mängel beschrieben und dargelegt, wie und wo sich der Schimmel entwickelt hatte. Zudem wurde ausgeführt, dass die Mieterin

ausreichend heizte und lüftete, und ihr die Mängel also nicht anzulasten waren.

Gutachterin prüft Ursachen

Vom Gericht wurde eine Gutachterin beauftragt, den Schimmel, das Mieterverhalten und die baulichen Bedingungen zu überprüfen. Sie installierte Messgeräte in Wohnzimmer und Bad, die einen Monat lang die Temperatur und die Luftfeuchtigkeit protokollierten. Bei der ersten Begutachtung der Wohnung waren auch Vertreter der Genossenschaft anwesend, die versuchten, die Mieterin gegenüber der Gutachterin als unglaubwürdig und übertreibend darzustellen. Die Gutachterin bemerkte jedoch gleich, dass das Badfenster nicht fachgerecht eingebaut war. Neben dem Fenster-

rahmen gab es Wärmebrücken, die zur Auskühlung der Flächen und Bildung von Schwitzwasser führten. Bei einem zweiten Termin untersuchte die Gutachterin die Wohnzimmerwand mithilfe einer Wärmekamera. Genau dort, wo der Schimmel saß, stellte sie eine niedrigere Wandtemperatur fest. Entlang der Außenwanddecke und der Fußleiste gab es also ebenfalls Wärmebrücken, die Ursache des Schimmels waren.

Vermieterin einsichtig

In der Gerichtsverhandlung legte die Gutachterin dar, dass die Schimmelbildung nicht auf das Verhalten der Mieterin zurückzuführen war, sondern auf Baumängel. Zur Mängelbeseitigung empfahl sie den fachgerechten Neueinbau des Badfensters und eine zusätzliche Dämmung für die Wohnzimmerwand. Das Gericht folgte der Gutachterin und stellte fest, dass die Genossenschaft die Mängel beheben muss. Die Vertreter der Genossenschaft zeigten sich einsichtig und wirkten sogar dankbar für die Vorschläge der Gutachterin. Dass es einer gerichtlichen Klärung bedurfte, um Vermieter zur Einsicht zu bringen, ist in Mietrechtsfragen keine Seltenheit. „Wenn Vermieter eine Verantwortung für Schimmel abstreiten, die Mieter aber sicher sind, ausreichend zu heizen und zu lüften,“ meint die Anwältin Handwerg dazu, „dann ist die Instandsetzungsklage das richtige Mittel.“ In zwei Dritteln der Fälle lenkten die Vermieter bereits vor einer Verhandlung ein, und mit lediglich einer Ausnahme habe die Anwältin bisher alle Fälle vor Gericht gewonnen. Bettina Langholt berichtete, der Klageweg habe noch einen positiven Effekt gehabt: Das Verhältnis zwischen der Verwaltung und ihr habe sich durch die Klärung deutlich gebessert.

*Name von der Redaktion geändert



Foto: Bettina Langholt*

Manchmal bildet sich in Wohnungen trotz ausreichendem Lüften und Heizen Schimmel. Die Ursachen sind dann in der Regel Baumängel, für die Mieter/innen nicht zur Verantwortung gezogen werden können.

Kalt erwischt

Tipps und Infos für Mieter/innen, wenn die Heizung ausfällt oder es in der Wohnung nicht warm genug wird *Christiane Hollander*

Welch eine Vorstellung. Draußen ist es bitterkalt und man freut sich, nach Hause in die warme Wohnung zu kommen. Nur noch die Tür aufschließen, in Gedanken bei einer schönen Tasse Tee, und dann passiert es: Kälte schlägt einem entgegen. Die Heizung ist ausgefallen. Erster Impuls ist wohl laut fluchen, der zweite den Vermieter anrufen. Alles sollte schnell gehen. Gut zu wissen, wie die Rechte und Pflichten in dieser Situation sind.

Ein Heizungsausfall im Winter ist ein Mangel. Zudem muss die Wohnung angemessen beheizbar sein. Welche Temperatur in der Wohnung erreicht werden muss, ist häufig Gegenstand gerichtlicher Entscheidungen gewesen. Die angemessene Temperatur pendelt zwischen 20 und 22°C. In Berlin mag man es offensichtlich nicht so warm. Hier ist in den letzten 30 Jahren eine Mindesttemperatur von 20°C in Wohnräumen während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) als angemessen betrachtet worden (OVG Berlin, Urteil vom 12. September 1980, AZ: 2 B 40.79; LG Berlin, Urteil vom 11. November 2010, AZ: 67 S 241/08).

Heizpflicht

Grundsätzlich gilt: Die Heizpflicht beginnt am 1. Oktober und endet am 30. April. Auch außerhalb der Heizperiode muss die Heizung angestellt werden, wenn die Zimmertemperatur unter 18°C sinkt und der Wetterdienst für mindestens einen weiteren Tag eine kalte Witterung vorhersagt. Bei Zimmertemperaturen von unter 16°C ist die Heizung sofort in Betrieb zu nehmen. Eine vertragliche Vereinbarung über eine Mindesttemperatur von 18°C ist im Übrigen unwirksam (LG Berlin, Urteil vom 5. November 1991, AZ: 65 S 9/91).

Mängelanzeige

Einen Mangel in einer Mietwohnung müssen Mieter/innen dem Vermieter anzeigen und ihn unter Fristsetzung zur Mängelbeseitigung auffordern. Als Frist sollte immer ein Datum angegeben werden, da dann eindeutig ist, ab wann Verzug vorliegt. Wer selbst nach Ablauf der Frist die Mängelbeseitigung beauftragen will, muss das vorher ankündigen, um einen entsprechenden Aufwendungsersatz, also eine Kostenerstattung, zu erhalten. Sonst bleibt man unter Umständen auf den Kosten sitzen. Wenn die Außentemperaturen angenehm sind, ist eine Frist von zwei Wochen zur Instandsetzung angemessen. Bei einem Heizungsausfall mitten im Winter muss es aber schnell gehen, da kann eine Aufforderung an



Foto: mmp

Wenn es draußen kalt ist und drinnen die Heizung ausfällt, sollte dies dem Vermieter umgehend mitgeteilt werden. Einen kompletten Heizungsausfall bei niedrigen Außentemperaturen muss der Vermieter sofort beheben.

den Vermieter unter Umständen unterbleiben. Verschiedene Urteile sind zu diesem Thema bereits ergangen: Ein Ausfall der Heizung bei Außentemperaturen von ca. 17°C rechtfertigt keine Notmaßnahme. (Eine solche würde keinen Aufschub dulden und ohne vorherige Mahnung des Vermieters einen Ersatzanspruch auslösen.) Die Reparaturkosten werden nicht erstattet (AG Münster, Urteil vom 11. September 2008, AZ: 49 C 2864/08; AG Spandau, Urteil vom 14. August 2008, AZ: 6 C 345/08).

Anders ist es, wenn ein entsprechender Hinweis vom Vermieter gegeben wurde, wie sich die Mieter/innen bei einem Heizungsausfall zu verhalten haben. In einem Wohnhaus hing ein Zettel im Hausflur mit folgendem Inhalt: „Hinweis - im Falle eines Heizungsausfalls ist unser Heizungs-Service (24-Stunden-Service) unter folgender Nummer erreichbar: (...) Missbrauch dieser Nummer ist zu vermeiden. Die Hausverwaltung.“ Die Heizung fiel am Wochenende aus und der Mieter wartete mit der

Beauftragung der genannten Firma bis zum nächsten Werktag, um nicht unnötig Zuschläge zu verursachen. Der Vermieter war der Ansicht, dass er die Kosten nicht tragen müsse, da er vorher informiert und in Verzug hätte gesetzt werden müssen. Falsch, meinte das Gericht. Der Mieter hat nicht mutwillig versucht, dem Vermieter seine Rechte und seinen Schutz zu vereiteln. Er ist auch seiner Schadensminderungspflicht nachgekommen, indem er erst am nächsten Werktag und nicht bereits am Wochenende die Mängelbeseitigung beauftragte und so einen Wochenendzuschlag vermied. Die Anweisung auf dem Hinweiszettel im Hausflur war eindeutig und der Mieter ist diesen Anweisungen lediglich gefolgt. Der Vermieter muss hier die Kosten erstatten (AG Hamburg, Urteil vom 1. April 2009, AZ: 46 C 108/08).

Es ist von der Rechtsprechung anerkannt, dass eine Notmaßnahme vorliegt und eine Aufforderung zur Mängelbeseitigung entbehrlich ist, wenn die Heizung im Winter ausfällt. Eine

Notmaßnahme duldet keinen Aufschub und löst auch ohne vorherige Mahnung einen Aufwendungsersatzanspruch aus (BGH, Urteil vom 16. Januar 2008, AZ: VIII ZR 222/06; AG Münster, Urteil vom 30. September 2009, AZ: 4 C 2725/09).

Minderung der Miete

Behaupten Mieter/innen Mängel, die zur Minderung berechtigen, sind diese durch Angabe der tatsächlichen Umstände und Auswirkungen in einer Weise vorzutragen, dass die Beeinträchtigungen nachvollziehbar sind und die Angemessenheit der Minderungsquote beurteilt werden kann. Es muss genau protokolliert werden, wie hoch beziehungsweise niedrig die Temperaturen in der Wohnung sind. Dazu ist täglich und am besten morgens und abends die Raumtemperatur zu notieren, die in der Raummitte 1,5 m über dem Fußboden mindestens 20°C betragen muss (LG Berlin, Urteil vom 11. November 2010, AZ: 67 S 241/08).

Allgemeine Minderungsquoten kann man nicht aufstellen, aber Richtwerte gibt es. Die Gerichte halten bei einem Heizungsausfall die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung nur für eingeschränkt. Häufig wird argumentiert, dass immerhin die Möbel abgestellt werden können. Hier einige Urteile:

Bei einem kompletten Heizungsausfall im Februar ist ein Gebäude nicht innerhalb von zwei Tagen derart auskühlt, dass die Räume überhaupt nicht mehr – auch nicht zum Schlafen und zur Aufbewahrung von Sachen – zu nutzen sind. Eine Minderung in Höhe von 50% der Gesamtmiete ist angemessen (AG Schöneberg, Urteil vom 22. April 2009, AZ: 104a C 605/08).

Etwas weiter geht ein Urteil des LG Kassel, das bei einem Ausfall der Heizung in den kalten Wintermonaten (Dezember bis Februar) eine Mietminderung in Höhe von 50% ohne Angabe der tatsächlichen Zimmertemperatur für gerechtfertigt hält (LG Kassel, Beschluss vom 24. Februar 1987, AZ: 1 T 17/87, 1 S 26/87).

Das Landgericht Berlin erachtete eine Minderung von 70% der Nettokaltmiete in der Heizperiode für angemessen. Offensichtlich wollte man sogar noch weiter gehen, denn es wurde berücksichtigt, dass die Mieter/innen durch die Aufstellung von Gasheizungen halbwegs erträgliche Zimmertemperaturen herstellen konnten. 70% Mietminderung wurde angenommen, da sich die Minderung objektiv an der Beeinträchtigung des Mietgebrauchs zu orientieren habe. Es komme nicht darauf an, ob die Beeinträchtigung erst durch Maß-

nahmen des Mieters reduziert werden konnte (LG Berlin, Urteil vom 29. Juli 2002, AZ: 61 S 37/02). Im Ergebnis bedeutet das, dass eine höhere Mietminderung zulässig gewesen wäre, wenn die Mieter/innen nicht selbst für eine Beheizung der Wohnung gesorgt hätten.

Es kommt entscheidend darauf an, welche Temperaturen in der Wohnung erzielt werden können. Eine andere Kammer des Landgerichts Berlin nahm bei einem Ausfall einer Heizungsanlage in den Wintermonaten eine Mietminderung in Höhe von 5% an, da die Raumtemperatur bei 18°C lag (LG Berlin, Urteil vom 7. Juli 1992, AZ: 63 S 142/92).

Eine beschränkte Heizleistung, weil nur die Hälfte der Rippen der Heizkörper warm werden, stellt keinen Mangel dar, wenn 20°C in den Räumen erreicht wird (LG Berlin, Urteil vom 9. Dezember 1991, AZ: 62 S 273/91).

Ein nur kurzfristiger Heizungsausfall an einzelnen Tagen ohne Angabe der Außen- und Innentemperaturen ist als geringfügiger Mangel anzusehen, der nicht zur Mietminderung führt (Brandenburgisches OLG, Urteil vom 1. Oktober 2007, AZ 3 U 10/07).

Gemindert werden darf immer nur für die Tage im Monat, an denen die Temperaturen nicht erreicht wurden.

Schadensersatz

Bei einem kompletten Heizungsausfall bei geringen Außentemperaturen muss umgehend eine Instandsetzung erfolgen. Wenn der

Vermieter nicht reagiert, kann auch eine andere Ersatzvornahme notwendig sein. Mieter/innen dürfen in dieser Situation auf andere Heizquellen zurückgreifen, beispielsweise einen elektrischen oder mit Gas betriebenen Heizofen. Da Mieter/innen die Pflicht haben, den Schadensersatz möglichst gering zu halten, sollte zunächst versucht werden, einen Ofen zu leihen. Ist das nicht möglich, kann auch ein günstiges Exemplar gekauft werden. Der Vermieter hat die Kosten zu erstatten. Der Ofen muss ihm dann aber auch überlassen werden. Zu den erstattungsfähigen Auslagen gehören auch die erhöhten Energiekosten. Bei einem Ausfall der Heizung im Winter kann auch in sehr engen Grenzen ein Hotelaufenthalt erstattungsfähig sein. Dann ist aber nachzuweisen, dass alle anderen Hilfsmaßnahmen nicht durchführbar waren. Denkbar ist eigentlich nur der Umstand, dass die Heizung nicht repariert werden kann und am Wochenende keine anderen Heizquellen aufzutreiben sind. Auch hier muss der Schaden gering gehalten werden und das Hotel kostengünstig sein.

Kündigung

Bei einem Heizungsausfall in kalten Wintermonaten kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Ob eine Abmahnung erforderlich ist, ergibt sich aus den Umständen. Wird der Vermieter nicht tätig oder kommt es häufiger zu Ausfällen, ist eine Abmahnung entbehrlich. Das LG Saarbrücken entschied, dass Mieter/innen einen Schadensersatzanspruch haben. Er umfasst die Kosten des mit der fristlosen Kündigung beauftragten Rechtsanwalts, die Kosten der Wohnungssuche und des Umzugs sowie der Herrichtung der neuen Wohnung einschließlich Telefonanschluss und die Gebühren des Kautionskontos (LG Saarbrücken, Urteil vom 17. Juni 1994, AZ: 13 B S 58/94).

Fazit

Besonders die geringen Minderungsquoten sorgen für Unmut bei Mieter/innen. Es erscheint widersinnig, dass eine Unbewohnbarkeit, also eine 100% Mietminderung, bei geringen Temperaturen in der Wohnung nicht angenommen wird. Faktisch kann man sich nicht lange in kalten Räumen aufhalten. Man kann schließlich nicht tagelang in der heißen Badewanne oder im Bett mit vielen Decken liegen. Das Argument, die Räume seien zum Abstellen der Möbel noch geeignet, ist wenig überzeugend. Der vertragsgemäße Gebrauch ist das Wohnen und nichts anderes. Zum Möbelabstellen hätte man auch einen unbeheizten Kellerraum anmieten können.



Reagiert ein Vermieter nicht auf die Meldung eines Heizungsdefekts, dürfen Mieter/innen die Wohnung mithilfe anderer Heizquellen wie Gas- oder Elektroöfen erwärmen. Die Kosten hierfür sind vom Vermieter zu erstatten. Foto: nmp

Betriebskostenabrechnung

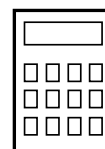
Tipps für Mieter/innen, die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten leisten

In den letzten Jahren sind die Betriebskosten stärker als die Nettokaltmiete und die allgemeinen Lebenshaltungskosten angestiegen. Daher werden die Betriebskosten oft als „zweite Miete“ bezeichnet.

Nach § 535 BGB hat der Vermieter die „auf der Mietsache ruhenden Lasten“, also die Betriebskosten, zu tragen. Nach § 556 BGB kann jedoch im Mietvertrag vereinbart werden, dass „der Mieter Betriebskosten (...) trägt“, entweder als Bestandteil der Bruttokaltmiete, als Pauschale oder als Vorauszahlungen.

Diese Infoschrift wendet sich an alle Mieter/innen, die neben ihrer Nettomiete Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten leisten (für Heiz- und Warmwasserkosten siehe unsere Infoschrift „Heizkostenabrechnung“), über die der Vermieter jährlich abrechnen muss.

Bei der Abrechnung unterlaufen Vermietern oft Fehler. Es ist also wichtig, die Betriebskostenabrechnungen gewissenhaft zu überprüfen, um festzustellen, ob die Abrechnung formell ordnungsgemäß, die Kosten umlagefähig und von der Höhe her berechtigt sind. Diese Infoschrift soll Ihnen bei der Überprüfung helfen, wir empfehlen jedoch, bei Unklarheiten oder Streit mit dem Vermieter eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen.



BETRIEBSKOSTEN-RECHNER

Ab dem 1. Januar 2012 wird auf unserer Website www.bmgev.de ein Betriebskostenrechner für Sie zur Verfügung stehen. Sie können damit Ihre Betriebskosten rechnerisch überprüfen und mit Durchschnittswerten vergleichen. Sie erhalten dort auch zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.



BETRIEBS- ODER NEBENKOSTEN?

Mit Nebenkosten und Betriebskosten ist in der Regel dasselbe gemeint, jedoch ist der Begriff Nebenkosten weiter gefasst und im Unterschied zu den Betriebskosten nicht gesetzlich definiert.

WAS SIND BETRIEBSKOSTEN?

Betriebskosten werden im § 1 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) definiert: „Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (...) durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.“ Die Betriebskostenarten sind in § 2 BetrKV aufgeführt.

Bis zum 31.12.2003 war der Katalog der umlegbaren Betriebskosten in der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) enthalten. Unsere Hinweise zur BetrKV gelten nachfolgend gleichermaßen für die Anlage 3 zu § 27 II. BV. Der Katalog der umlegbaren Betriebskosten beider Vorschriften unterscheidet sich nur geringfügig.

Beachten Sie die mietvertragliche Vereinbarung zur Umlage der Betriebskosten, denn nur die vertraglich vereinbarten Kosten dürfen vom Vermieter auf die Mieter/innen abgewälzt werden. Andere als in der BetrKV genannten Kosten dürfen nicht umgelegt werden. Sonstige Betriebskosten müssen genau bezeichnet sein.

KALTE BETRIEBSKOSTEN SIND:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (in der Regel die Grundsteuer)

DIE KOSTEN FÜR

2. Wasserversorgung
3. Entwässerung
4. Betrieb des Aufzugs
5. Straßenreinigung und Müllbeseitigung
6. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
7. Gartenpflege
8. Beleuchtung
9. Schornsteinreinigung
10. Sach- und Haftpflichtversicherung
11. Hauswart
12. Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage oder des Breitbandkabelnetzes
13. Betrieb der Einrichtungen für die Wäschepflege
14. Sonstige Betriebskosten (z. B. die Kosten für Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen und die Dachrinnenreinigung)

Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau kann der Vermieter zusätzlich ein Umlageausfallwagnis in Höhe von 2% der Betriebskosten fordern.

Umlagefähig sind nur Betriebskosten, die dem Vermieter laufend entstehen. Die Kosten müssen aber nicht monatlich oder jährlich anfallen. Beispiel: Die Kosten für das Reinigen oder Austauschen des Sands in einem Spielkasten, der zum Grundstück gehört, gehören zu den umlagefähigen Betriebskosten, auch wenn der Austausch nur alle drei Jahre erfolgt.

Neben diesen kalten Betriebskosten gibt es noch die warmen Betriebskosten – also die Heiz- und Warmwasserkosten (siehe hierzu unsere Infoschrift „Heizkostenabrechnung“).

WAS GEHÖRT NICHT ZU DEN UMLAGEFÄHIGEN BETRIEBSKOSTEN?

Kosten für Instandsetzung, Instandhaltung und Verwaltung sind keine Betriebskosten. Wartungs- und Reinigungskosten hingegen sind umlagefähige Kosten.

Besteht z. B. ein Vollwartungsvertrag für einen Aufzug, ist der Reparaturanteil aus den Kosten heraus zu rechnen.

Kosten für den Hauswart, die durch Instand-



Reinigungskosten können in der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter/innen umgelegt werden.

Foto: Birgit H. / Pixelio

BRUTTOKALTMIETE

Bei im Mietvertrag vereinbarter Bruttokaltmiete sind die Betriebskosten vollständig in der Miete enthalten, d. h. der Vermieter trägt gestiegene Betriebskosten selbst. Eine Umlage erhöhter Betriebskosten bei Bruttokaltmieten auf Mieter/innen ist im Gesetz nicht vorgesehen. In manchen (der in Berlin noch zahlreich vorhandenen) Mietverträgen mit vereinbarter Bruttokaltmiete ist vereinbart, dass die Mieter/innen Erhöhungen von Betriebskosten zu tragen haben. Aber: Nur wenige mietvertragliche Vereinbarungen hierzu sind wirksam. Lassen Sie sich unbedingt beraten, wenn Sie eine Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten erhalten.

Achtung: Da die Betriebskosten enorm steigen, sind für Mieter/innen Bruttokaltmietvereinbarungen grundsätzlich günstiger als Mietverträge mit Nettokaltmietvereinbarung und Betriebskostenvorauszahlungen. Dies sollten Sie bedenken, falls Ihr Vermieter Sie zu einer Änderung der vertraglich vereinbarten Mietstruktur bewegen will. Nur in gesetzlich geregelten Fällen kann er diese einseitig ändern.

Lassen Sie sich unbedingt in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten, wenn Ihr Vermieter den Mietvertrag ändern möchte oder Sie trotz eines Bruttokaltmietvertrags eine Betriebskostennachzahlung leisten oder ein Guthaben ausgezahlt bekommen sollen.

Bitte bringen Sie zur Beratung alle erforderlichen Unterlagen einschließlich Mietvertrag und Änderungen/Ergänzungen mit.

haltungs- oder Verwaltungsarbeiten entstehen (z. B. Kontrolle und Beaufsichtigung von Handwerkern, Verteilen von Mieterhöhungsschreiben, Entgegennahme von Mängelanzeigen oder Durchführung von Wohnungsabnahmen), dürfen nicht auf die Mieter/innen verteilt werden. Auch dürfen Kosten für den Hauswart nicht doppelt abgerechnet werden: Wenn der Hauswart z. B. Arbeiten wie Hausreinigung oder Gartenpflege leistet, dürfen die dafür anfallenden Lohnkosten nicht noch ein zweites Mal unter der Position „Kosten für den Hauswart“ berechnet werden.

VORAUSZAHLUNGEN UND UMLAGEVERFAHREN

Unter einer Vorauszahlung für Betriebskosten ist ein gesondert neben der Nettomiete zu zahlender Betrag für Betriebskosten zu verstehen, über die abgerechnet werden muss. Ist im Mietvertrag vereinbart, dass für Be-

BETRIEBSKOSTENPAUSCHALE

Eine neben der Nettomiete zu zahlende Pauschale für Betriebskosten ist keine Vorauszahlung. Über diese muss der Vermieter nicht abrechnen. Eine Erhöhung der Pauschale ist nur dann möglich, wenn das mietvertraglich vereinbart ist.

Bei Ermäßigungen der Betriebskosten ist die Pauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an herabzusetzen.

triebskosten Vorauszahlungen geleistet werden, muss der Vermieter über die Betriebskosten jährlich abrechnen.

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Sind die berechneten Kosten umlagefähig?

- Der Vermieter darf nur diejenigen Kosten umlegen, die im Mietvertrag als Betriebskosten benannt sind, wobei ein Hinweis auf „Betriebskosten nach § 2 BetrKV“ (in bis zum 31. Dezember 2003 geschlossenen Mietverträgen auf Anlage 3 des § 27 der II. Berechnungsverordnung) ausreicht.
- Umlagefähig sind nur Kosten, die tatsächlich entstanden sind.
- Aber nicht alle entstandenen Kosten sind auch umlagefähig. Es dürfen nur Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung und bei ordnungsgemäßer Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Das sind Kosten, die ein wirtschaftlich denkender Vermieter auch dann verursachen würde, wenn er sie nicht an die Mieter/innen weitergeben könnte. Dieser Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist gesetzlich in § 556 Absatz 3 BGB festgelegt. Allerdings bedeutet das nicht, dass er zum Beispiel bei Dienstleistungen immer das billigste Angebot nehmen muss. Wenn aber die Beleuchtung eines Hauses ohne Grund durchgängig Tag und Nacht brennt, durch wiederholte Rohrbrüche (unterlassene Instandhaltung!) mehr Wasser verbraucht wird oder er zu viele Mülltonnen bestellt, handelt der Vermieter unwirtschaftlich. Weisen Sie ihn darauf hin!

In einem Rechtsstreit haben die Mieter/innen das unwirtschaftliche Handeln des Vermieters darzulegen. Sie sollten deshalb immer rechtzeitig Beweise sichern.

Anforderungen an die Abrechnung

Die Betriebskostenabrechnung muss in Textform erfolgen und den Mieter/innen zugehen

(bei Mietermehrheit genügt die Abrechnung gegenüber einer/m Mieter/in); ein allgemeiner Aushang im Haus reicht nicht aus.

Folgende Angaben müssen in der Abrechnung enthalten sein:

1. eine Zusammenstellung der gesamten Betriebskosten des Hauses oder der Wirtschaftseinheit (Die Gesamtkosten sind auch dann vollständig anzugeben, wenn einzelne Kostenteile nicht umlagefähig sind (BGH, VIII ZR 1/06) oder die Kosten auf eine kleinere Wirtschaftseinheit umgelegt werden (BGH, VIII ZR 261/06); es genügt nicht, nur die schon bereinigten Kosten anzuführen.)
2. die Angabe, welcher Verteilerschlüssel zugrunde gelegt wurde und dessen Erläuterung
3. die Berechnung des auf die Wohnung des Mieters/der Mieterin entfallenden Anteils der Betriebskosten
4. die von dem Mieter/der Mieterin geleisteten Vorauszahlungen

Grundsätzlich gilt, dass jede Abrechnung klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein muss, sodass sie dem durchschnittlichen Verständnisvermögen von juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter/-innen entspricht.

Eine Abrechnung, die diese Kriterien nicht erfüllt, ist formell unwirksam.

Aber auch wenn die Abrechnung die genannten Mindestanforderungen erfüllt, kann sie inhaltliche Fehler aufweisen. (Näheres siehe unter „Belegeinsicht“.)

Abrechnungszeitraum und Abrechnungsfrist

Der Abrechnungszeitraum ist konkret anzugeben. Grundsätzlich muss er zwölf Monate betragen. Kürzere oder längere Zeiträume sind nicht zulässig. Aber: Keine Regel ohne Ausnahmen, lassen Sie sich beraten.

Beginnt der Mietvertrag im laufenden Jahr, muss der Abrechnungszeitraum ebenfalls zwölf Monate betragen. Die Betriebskosten sind dann für die entsprechende anteilige Nutzungsdauer zu berechnen. Wenn das Gebäude neu errichtet wurde und der Vermieter den üblichen Abrechnungszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember wählt, sind vor der Bezugsfertigkeit keine umlagefähigen Betriebskosten angefallen, sodass nur über das sogenannte „Rumpfpfand“ abgerechnet wird. Der Vermieter muss die einzelnen Kosten dem

betreffenden Abrechnungszeitraum zuordnen. Er kann zwischen zwei Abrechnungsmethoden wählen: Abrechnen darf der Vermieter Kosten für die Leistungen, die im angegebenen Abrechnungszeitraum erbracht wurden (Leistungsprinzip), oder Kosten, für die er im Abrechnungszeitraum Bescheide oder Rechnungen erhalten und bezahlt hat (Abflussprinzip).

Die Abrechnung muss den Mieter/-innen binnen eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zugehen.

Da in der Regel das Abrechnungsjahr mit dem Kalenderjahr übereinstimmt, ist die Abrechnung bis zum 31. Dezember des darauf folgenden Jahres vorzunehmen und den Mieter/-innen zuzustellen. Rechnet der Vermieter verspätet ab, kann er keine Nachforderungen mehr geltend machen – es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (Ausschlussfrist – § 556 Absatz 3 Satz 2 und 3 BGB). Ein Guthaben hingegen ist an die Mieter auszusahlen, auch wenn die entsprechende Abrechnung verspätet eintrifft.

Haben Sie in Unkenntnis der Ausschlussfrist auf eine verspätete Abrechnung des Vermieters Nachforderungen ausgeglichen, können Sie diese Zahlung zurückfordern.

Aufstellung der Kosten

Für jede Betriebskostenart hat der Vermieter anzugeben, welche Kosten im Abrechnungszeitraum angefallen sind. Manche darf er zusammenfassen, so zum Beispiel die Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung. Eine Gegenüberstellung mit den Kosten des Vorjahres ist nicht erforderlich. Im eigenen Interesse sollten Sie aber immer die vorangegangene Abrechnung aufheben, um sie mit der neuen Abrechnung vergleichen zu können, denn bei überdurchschnittlichen Kostensteigerungen muss der Vermieter die Gründe dafür erläutern.

Abrechnung nach Wirtschaftseinheit

Grundsätzlich sollen Betriebskosten nach der kleinstmöglichen Abrechnungseinheit – möglichst dem Gebäude – abgerechnet werden. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau kann die Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage einer Wirtschaftseinheit (bestehend aus mehreren Gebäuden) erfolgen. Dies setzt voraus, dass eine entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnung vorliegt und Eigentümer und Vermieter identisch sind. Auch bei preisfreiem Wohnraum kann der Vermieter – sofern mietvertragliche Rege-

lungen dem nicht entgegenstehen – nach einer Wirtschaftseinheit abrechnen, wenn die Gebäude einheitlich verwaltet werden, in unmittelbarem örtlichen Zusammenhang stehen und keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert bestehen.

Herausrechnen des Gewerbeanteils

Befinden sich Gewerberäume und Mietwohnungen in einem Haus, muss eine getrennte Berechnung nur dann erfolgen, wenn die Kosten der Gewerbetriebe zu einer Mehrbelastung für die Wohnungsmieter führen. Befinden sich also in Ihrem Wohngebäude Gewerbetriebe, die mehr Wasser verbrauchen oder mehr Abfall produzieren (zum Beispiel Gaststätten, Blumenläden oder Friseursalons), sollten Sie die Abrechnung sorgfältig prüfen und auch in die Abrechnungsbelege Einsicht nehmen, um im Streitfall die höheren Kosten belegen zu können, da nach Auffassung des BGH zunächst die Mieter/-innen darlegen und beweisen müssen, dass durch die Gewerbetriebe eine ins Gewicht fallende Mehrbelastung für sie auftritt. Nur dann muss der auf die Gewerberäume entfallende Anteil an den Betriebskosten in der Abrechnung gesondert ausgewiesen und vor der Aufteilung der Kosten auf die Wohnungen abgezogen werden (Vorwegabzug).



Befinden sich in einem Haus sowohl Mietwohnungen als auch Gewerberäume, sollte geprüft werden, ob die Gewerbetriebe höhere Kosten (zum Beispiel beim Wasserverbrauch) verursachen. Foto: nmp

Hausmeisterkosten

Sind in den Hausmeisterkosten nicht umlagefähige Kosten enthalten, müssen sowohl die Gesamtkosten als auch die umlagefähigen Kosten ausgewiesen werden.

Aufzugswartung

Wurde für die Aufzugswartung ein Vollwartungsvertrag abgeschlossen, sind nur die Wartungskosten umlagefähig. Auch in diesem Fall muss der Vermieter die Gesamtkosten und die umlagefähigen Kosten aufführen.

Verteilung auf die Wohnungen

Die Gesamtkosten müssen auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden. Denkbare Verteilerschlüssel sind:

- die Wohnfläche
- die Personenanzahl
- die Anzahl der im Haus vorhandenen Wohnungen
- die Miteigentumsanteile (bei vermieteten Eigentumswohnungen)

Welcher Verteilerschlüssel angewendet wird, kann zwischen den Mieter/innen und dem Vermieter für jede einzelne Betriebskostenart vereinbart werden. Eine solche Vereinbarung muss jedoch vor einem Abrechnungszeitraum getroffen werden, ist also immer nur für die Zukunft gültig.

Wurde nichts vereinbart, ist nach der Wohnfläche abzurechnen (§ 556 a Absatz 1 BGB).

Besonderheiten bei der Verteilung

- **Die Kosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abhängen** (zum Beispiel für Wasser und Abwasser), können nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem unterschiedlichen Verbrauch bzw. der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Hat der Vermieter in allen Wohnungen Kaltwasseruhren einbauen lassen, muss er verbrauchsabhängig abrechnen.
- Die **Aufzugskosten** sind zwar nach dem Verhältnis der Wohnflächen umzulegen, Wohnungen im Erdgeschoss können aber von der Umlage ausgenommen werden.
- Die **Kosten einer maschinellen Wascheinrichtung** dürfen bei öffentlich geförderten Sozialwohnungen nur auf die Benutzer/innen der Einrichtung umgelegt werden,

und zwar in einem Maßstab, der dem unterschiedlich häufigen Gebrauch durch die einzelnen Benutzer Rechnung trägt.

- Die monatlichen Grundgebühren für das **Kabelfernsehen** sind in jeweils gleicher Höhe auf die einzelnen Wohnungen zu verteilen. Sonderregelung: Für öffentlich geförderte Sozialwohnungen wird die monatliche Grundgebühr zu gleichen Teilen nur auf die Mieter/innen umgelegt, die dem Anschluss zugestimmt haben.
- Die Wartungskosten für **Gasetagenheizungen und Gaswarmwassergeräte** (Durchlauferhitzer) werden jeweils gesondert für jede Wohnung abgerechnet, wenn die Wohnungen einer Abrechnungseinheit unterschiedlich mit diesen Geräten ausgestattet bzw. solche Geräte nur in einzelnen Wohnungen vorhanden sind.

Achtung! Die Wartungskosten von Gasherden sind nicht umlagefähig.

Berechnung des Kostenanteils

Der auf Ihre Wohnung entfallende Anteil an den Gesamtkosten einer Betriebskostenart ist unter Anwendung des Verteilerschlüssels konkret zu berechnen. Dabei ist die Gesamtwohnfläche oder die Gesamtzahl der im Haus

lebenden Personen anzugeben, damit Sie die Verteilung nachvollziehen können. Eine Angabe „Gesamtkosten 100.000 Euro, davon entfallen auf Ihre Wohnung 2,5% = 2.500 Euro“ reicht also keinesfalls.

Eine korrekte Verteilung könnte so aussehen:

- Gesamtkosten der Müllentsorgung: 2.000 Euro, geteilt durch 1.000 qm Gesamtwohnfläche = 2 Euro/qm; 2 Euro/qm multipliziert mit 100 qm Fläche Ihrer Wohnung = 200 Euro Anteil Ihrer Wohnung.
- Gesamtkosten des Kabelfernsehens (Grundgebühr): 3.000 Euro, geteilt durch 30 angeschlossene Wohnungen = 100 Euro Anteil pro Wohnung.
- Gesamtkosten für Wasserversorgung: 10.000 Euro, geteilt durch 100 im Haus lebende Personen = 100 Euro pro Person; 100 Euro x 3 in Ihrer Wohnung lebende Personen = 300 Euro Anteil Ihrer Wohnung.

Ist der auf Ihre Wohnung entfallende Anteil berechnet, müssen von diesem die von Ihnen im Abrechnungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen abgezogen werden. Aus der Differenz dieser Beträge ergibt sich das Ihnen zustehende Guthaben oder die von Ihnen zu leistende Nachzahlung. Das Guthaben oder der Nachzahlungsbetrag ist in der Abrechnung anzugeben.

LEERSTANDSKOSTEN TRÄGT DER VERMIETER!

Auch wenn Wohnungen leer stehen, muss die Gesamtwohnfläche des Hauses (bzw. der Wirtschaftseinheit) bei der Aufteilung der Gesamtkosten auf jede Wohnung zugrunde gelegt werden. Wenn die (kalten) Betriebskosten vereinbarungsgemäß nach dem Verhältnis der Fläche der Mietwohnung zur Gesamtwohnfläche umzulegen sind, hat der Vermieter die auf leer stehenden Wohnungen entfallenden Betriebskosten grundsätzlich selbst zu tragen; dies gilt auch für verbrauchsabhängige Betriebskosten, die nach der Wohnfläche abgerechnet werden.

PRÜFUNG DER ABRECHNUNG

Belegeinsicht

Prüfen Sie die Abrechnung gewissenhaft. Es ist oft nicht leicht, formelle und inhaltliche Fehler der Abrechnung voneinander zu unterscheiden. Das aber ist von Bedeutung. Eine formell unwirksame Abrechnung löst – wie eine nicht erteilte Abrechnung – keine Zah-



Wurde vereinbart, dass die (kalten) Betriebskosten nach dem Verhältnis der Größe der Mietwohnung zur Gesamtwohnfläche umgelegt werden, trägt der Vermieter die auf die leer stehenden Wohnungen entfallenden Betriebskosten. Foto: nmp



Eine Veränderung der Betriebskostenvorauszahlung auf Grundlage der letzten Abrechnung muss auf der tatsächlichen Kostenentwicklung basieren. Foto: nmp

lungspflichten aus. Beachten Sie: Sind nur einzelne Positionen formell unwirksam und lassen sich diese herausrechnen, bleibt die Abrechnung in den anderen Positionen wirksam. **Bei formeller Unwirksamkeit sollten Sie innerhalb der gesetzlichen Abrechnungsfrist keine Einwendungen erheben und auch keine Belegeinsicht vornehmen, um dem Vermieter nicht Nachhilfe oder Gelegenheit für eine Nachbesserung zu geben.** In allen anderen Fällen ist zur Prüfung die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen erforderlich. Zur inhaltlichen Prüfung der Abrechnung ist sie sogar zwingend notwendig. Nur so können Sie substantiiert darlegen, welche Position Sie aus welchem Grund beanstanden.

Ihnen steht das Recht zu, die Rechnungsunterlagen des Vermieters einzusehen. Die Einsicht ist am Ort der Mietwohnung (hier: in Berlin) zu gewähren, auch wenn der Vermieter seinen Sitz außerhalb hat.

Gerade bei großen Wirtschaftseinheiten empfiehlt es sich, die Unterlagen von einigen möglichst fachkundigen Mieter/innen, stellvertretend für alle anderen, einsehen zu lassen. Sie können auch nicht im Haus wohnende Personen damit beauftragen.

Wollen Sie von Ihrem Prüfungsrecht Gebrauch machen, müssen Sie eine Nachzahlung so

lange nicht leisten, bis Ihnen der Vermieter auf Ihr Verlangen hin Einsicht in die Unterlagen gewährt hat. Teilen Sie ihm deshalb innerhalb einer Frist von 30 Tagen mit, dass Sie Ihr Einsichtsrecht wahrnehmen wollen.

Sie können den Vermieter auch bitten, Ihnen Kopien zu übersenden, müssen die Anfertigung jedoch auf Verlangen bezahlen (0,25 Euro pro Kopie gelten im Allgemeinen noch als angemessen). Einen Anspruch auf die Übersendung von Kopien haben die Mieter/innen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau; im preisfreien Wohnraum nur die Mieter/innen, deren Vermieter seinen Sitz nicht am Ort der Mietwohnung hat.

Ergibt die Prüfung der Rechnungsunterlagen, dass die Nachzahlungsforderung nur teilweise belegt ist, ist die Zahlung in der Höhe, in der die Nachforderung berechtigt ist, zu leisten. Teilen Sie dem Vermieter mit, für welche Betriebskosten und in welcher Höhe Sie seine Forderung ausgleichen.

Einwendungsfrist für Mieter/innen

Auch für Mieter/innen gilt eine Ausschlussfrist: Einwendungen gegen die Abrechnung müssen Sie dem Vermieter bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitteilen (§ 556 Absatz 3 BGB), spätere Einwendungen sind nicht mehr möglich. Ausnahme: Sie haben die Verspätung nicht zu vertreten.

Aber beachten Sie: Die Einwendungsfrist bedeutet nicht, dass Sie sich zwölf Monate mit der Bezahlung Zeit lassen können (s. o.).

Stellt sich heraus, dass Betriebskosten unberechtigt in Rechnung gestellt worden sind, müssen Sie auch hiergegen Einwendungen erheben und zwar selbst dann, wenn Sie dies dem Vermieter bei vorangegangenen Abrechnung bereits mitgeteilt haben.

Werden innerhalb der Einwendungsfrist gegen eine formell wirksame Abrechnung keine Einwendungen mitgeteilt, gilt die Abrechnung als richtig, geforderte Nachzahlungen sind zu leisten und mögliche Rückforderungen der Mieter/innen sind ausgeschlossen.

Es genügt nicht, Fehler nur allgemein zu rügen, Sie müssen Einsicht in die Abrechnungsunterlagen genommen haben und substantiiert darlegen, welche Kosten aus Ihrer Sicht unrichtig berechnet worden sind.

Eine formell unwirksame Abrechnung setzt die Einwendungsfrist nicht in Gang, das gilt für die gesamte Abrechnung oder einzelne Kostenpositionen (BGH, VIII ZR 27/10). Da die Abgrenzung zwischen formellen und materiellen Fehlern oft schwierig ist, sollten Sie sich innerhalb der Frist unbedingt beraten lassen.

Wichtig: Einwendungen mit der Folge einer Rückforderung sind innerhalb der vorgenannten Frist auch dann noch möglich, wenn Zahlungen bereits geleistet/empfangen wurden (BGH, VIII ZR 296/09).

ÄNDERUNG DER VORAUSZAHLUNG

Nach einer Abrechnung kann eine Änderung der Höhe Ihrer Vorauszahlung für die Betriebskosten nötig werden. Grundlage ist die letzte Betriebskostenabrechnung. Die Anpassung muss der tatsächlichen Entwicklung angemessen sein. Einen abstrakten Sicherheitszuschlag darf der Vermieter nicht verlangen. Diese Anpassung der Vorauszahlung nach oben oder nach unten können beide Vertragspartner vornehmen, sie ist dem anderen durch eine Erklärung in Textform mitzuteilen (§ 560 Absatz 4 und 5 BGB).

Wichtig: Eine vom Vermieter verlangte erhöhte Vorauszahlung ist auch dann zu leisten, wenn die Abrechnung fehlerhaft ist und zwar selbst dann, wenn Sie gegen die Abrechnung Einwendungen erhoben haben (BGH, VIII ZR 145/07).

VERJÄHRUNG

Die Ansprüche auf die Nachzahlung von Betriebskosten oder die Auszahlung eines Guthabens verjähren drei Jahre nach Zugang der Abrechnung bei den Mieter/innen. In diesem Fall müssen Sie eine vom Vermieter geforderte Nachzahlung nicht mehr leisten – können aber auch Guthaben nicht mehr einfordern. Auch der Anspruch auf Abrechnung unterliegt der regelmäßigen Verjährung, das sollten Sie beachten, wenn Sie ein Guthaben erwarten. Lassen Sie sich unbedingt beraten!

Beachten Sie bitte: Diese Infoschrift ersetzt keine individuelle Rechtsberatung. Bei Zweifeln an der Ordnungsmäßigkeit der Betriebskostenabrechnung sollten Sie sich in einer unserer Beratungsstellen persönlich beraten lassen. Bringen Sie hierzu bitte Ihren Mietvertrag, Nachträge hierzu und Ihre aktuelle Betriebskostenabrechnung mit. Um Unregelmäßigkeiten bei der Abrechnung aufzudecken, ist zusätzlich die Abrechnung des Vorjahres wichtig.

Unsere Infoschriften erhalten Sie kostenlos in der Geschäftsstelle (siehe Seite 2) oder unter: www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html

Auszahlung von Heizkostenguthaben nach Aufhebung der Zwangsverwaltung und Fälligkeit einer Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung bei verweigerter Belegeinsicht

Der Vermieter ist auch dann zur Auszahlung eines Heizkostenguthabens verpflichtet, wenn das Grundstück unter Zwangsverwaltung stand und der Zwangsverwalter zur Abrechnung verpflichtet war, die Zwangsverwaltung anschließend jedoch aufgehoben wurde.

Eine Nachforderung des Vermieters aus einer Betriebskostenabrechnung ist nicht fällig, solange er dem Mieter trotz entsprechender Aufforderung keine Einsicht in die Rechnungsbelege gewährt hat.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 31.08.2011
AZ: 10 C 79/10

Die Mieterin verlangte die Auszahlung von Heizkostenguthaben aus zwei Abrechnungen. Die Abrechnungen hatte, da das Haus unter Zwangsverwaltung stand, der Zwangsverwalter vorgenommen. Anschließend war die Zwangsverwaltung aufgehoben und das Haus verkauft worden.

Die Vermieterin vertrat die Auffassung, die Mieterin müsste ihre Ansprüche gegenüber dem Zwangsverwalter geltend machen. Außerdem meinte sie, gegenüber der Forderung der Mieterin auf Erstattung der Guthaben aus den Heizkostenabrechnungen mit eigenen Ansprüchen auf Nachzahlungen aus den Betriebskostenabrechnungen für die gleichen Zeiträume aufrechnen zu können. Da die Vermieterin die Guthaben nicht erstattete, erhob die Mieterin Klage. Das Amtsgericht verurteilte die Vermieterin zur Zahlung. Das Gericht stellte klar, dass die Vermieterin die Auszahlung der Heizkostenguthaben schuldet, da es sich um abgeschlossene Abrechnungsperioden vor dem Verkauf des Hauses handelte. Den Zwangsverwalter hätte die Mieterin schon deswegen nicht in Anspruch nehmen können, weil zu diesem nach Aufhebung der Zwangsverwaltung keine Rechtsbeziehung mehr bestand.

Die Gegenforderung der Vermieterin aus den Betriebskostenabrechnungen wies das Gericht zurück, da die Vermieterin die schriftlich erhobenen Einwände der Mieterin (falsche Angabe der gezahlten Vorschüsse) nicht ausgeräumt und insbesondere der Mieterin die begehrte

Belegeinsicht nicht gewährt hatte. Die Nachzahlungsbeträge seien daher zumindest nicht fällig.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

Angabe von Fördermitteln für eine Modernisierung bei einer Mieterhöhung nach dem Mietspiegel

Ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB (Mietspiegel) muss selbst dann Angaben zu erhaltenen Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln für eine Modernisierung enthalten, wenn die verlangte Miete auch bei korrekter Berücksichtigung der öffentlichen Fördermittel nicht überhöht wäre. Dies gilt auch dann, wenn seit Abschluss der geförderten Baumaßnahme zwar bereits über 12 Jahre vergangen sind, aber der Vermieter mit dem Land Berlin im Fördervertrag einen Bindungszeitraum von 20 Jahren vereinbart hat.

LG Berlin, Urteil vom 29.08.2011
AZ: 67 S 29/11

Die Vermieterin verlangte 2009 von den Mietern die Zustimmung zu einer Mieterhöhung, welche sie mit dem Berliner Mietspiegel begründete. Die verlangte Miete lag noch unterhalb des untersten Werts des richtig angegebenen Mietspiegelfelds. Allerdings fehlten im Mieterhöhungsverlangen Angaben zu den öffentlichen Fördermitteln, die die Vermieterin im Jahr 1994 für die Instandsetzung und Modernisierung des Hauses und auch der Wohnung der Mieter erhalten hatte. Im Fördervertrag mit dem Land Berlin hatte sie einen Bindungszeitraum von 20 Jahren vereinbart. Da die Mieter dem Mieterhöhungsverlangen nicht zustimmten, erhob die Vermieterin Klage auf Zustimmung. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg wies die Klage der Vermieterin ab und auch die beim Landgericht Berlin eingelegte Berufung der Vermieterin hatte keinen Erfolg. Das Landgericht Berlin stellte klar, dass Angaben zu einer erhaltenen Förderung für eine Modernisierung in einem Mieterhöhungsverlangen während des Bindungszeitraums auch dann erforderlich sind, wenn sich bei korrekter Berücksichtigung der Fördermittel keine andere Miethöhe ergäbe. Ein Fehlen dieser Angaben führe zur Unwirksamkeit des Erhöhungsverlangens, weshalb die Mieter nicht zur Zustimmung verpflichtet waren. Auch die Tatsache, dass die Modernisierung

bereits mehr als 15 Jahre zurückliegt, führe zu keiner anderen Beurteilung. Zwar lasse sich der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs entnehmen, dass dieser von einer zeitlichen Begrenzung der Anrechnung von Drittmitteln auf ca. 12 Jahre ausgeht, aber die Vermieterin habe sich im Fördervertrag verpflichtet, die erhaltenen Zuschüsse während eines Bindungszeitraums von 20 Jahren zu berücksichtigen. Außerdem war sie daran gebunden, die Mieter über ihre Verpflichtungen aus dem Fördervertrag zu unterrichten, wodurch die Mieter einen unmittelbaren Anspruch darauf hatten, dass die Vereinbarungen zur Begrenzung von Mieterhöhungen aus dem Fördervertrag beachtet werden.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Dr. Rainer Tietzsch

Anmerkung: Anders verhält es sich, wie der BGH entschied, wenn die öffentlichen Fördermittel ausschließlich zur Instandsetzung verwendet wurden. In diesen Fällen müssen die Fördermittel im Mieterhöhungsverlangen nicht angegeben werden.



Foto: nmp

Ein Mieterhöhungsverlangen nach dem Mietspiegel muss während des Bindungszeitraums des Vermieters an den Fördervertrag Angaben zu bezogenen Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln für eine Modernisierung enthalten. Das trifft auch dann zu, wenn die Mieterhöhung bei Berücksichtigung der Fördermittel nicht überhöht wäre.

Kündigungsfristen in Altmietverträgen und Nutzungsausfallentschädigung wegen einer nicht ordnungsgemäß zurückgegebenen Mietwohnung

Für Kündigungen des Mieters nach dem 1. Juni 2005 gilt die einheitliche Kündigungsfrist von drei Monaten auch dann, wenn die vor der Mietrechtsreform (1. September 2001) geltenden längeren Kündigungsfristen im Formularmietvertrag vereinbart sind. Eine solche formularmäßige Vereinbarung liegt auch vor, wenn individuelle Vereinbarungen zur Vertragsdauer auf die im Formularvertrag genannten Fristen Bezug nehmen.

Ein „Vorenthalten“ der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses, welches einen Anspruch des Vermieters auf Nutzungsausfallentschädigung begründen kann, liegt nicht schon deshalb vor, weil der Mieter nach Auszug aus der Wohnung einzelne Einrichtungsgegenstände zurücklässt.

**AG Wedding, Urteil vom 11.08.2011
AZ: 19 C 245/11**

In einem Mietvertrag aus dem Jahr 1983 wurde zunächst eine feste Vertragslaufzeit (rund drei Jahre) vereinbart. In den Formularmietvertrag wurde maschinenschriftlich eingefügt: „Nach Ablauf der bis zum 31. Dezember 1986 vereinbarten Mietzeit wird das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt, wobei die Kündigungsfristen gemäß § 2 Ziffer 2 dieses Vertrags gelten.“ In § 2 Ziffer 2 des Formularmietvertrags waren die damals geltenden gesetzlichen Kündigungsfristen genannt, welche sich auch für den Mieter jeweils nach 5, 8 und 10 Jahren um jeweils drei Monate verlängerten. Die Mieter kündigten das Mietverhältnis am 26. Mai 2009 zum 31. August 2009. Der Vermieter bestätigte die Kündigung am 24. August 2009, allerdings erst zum 31. Mai 2010, da nach seiner Auffassung eine zwölfmonatige Kündigungsfrist gelte. Die Mieter gaben die Schlüssel am 3. September 2009 zurück und zahlten ab September 2009 keine Miete mehr. Bei einer Besichtigung der Wohnung am 10. September 2009 befanden sich noch einige Gegenstände der Mieter (Lampen, Jalousien, Gardinen, Bodenbeläge, Geschirrspülmaschine und Kühlschrank) in der Wohnung, die nach Angaben des Vermieters erst am 3. November 2009 vollständig entfernt waren.

Die Neuvermietung der Wohnung erfolgte

zum Februar 2010, wobei der Vermieter den neuen Mietern Mietfreiheit für die Monate Februar bis April 2010 gewährte. Mit seiner Klage machte der Vermieter unter anderem die Miete für den Zeitraum September 2009 bis Januar 2010 sowie einen Mietausfallschaden für Februar 2010 bis April 2010 geltend. Er meinte, die Vereinbarung zur Vertragslaufzeit und damit auch zu den Kündigungsfristen nach Ablauf der vereinbarten festen Laufzeit sei mit den Mietern individuell ausgehandelt worden, sodass auch die verlängerten Kündigungsfristen wirksam vereinbart seien. Zudem vertrat er die Auffassung, die Wohnung sei ihm wegen der verbliebenen Einrichtungsgegenstände frühestens am 3. November 2009 vollständig geräumt zurückgegeben worden, sodass er auf jeden Fall Mietausfallschaden geltend machen könne.

Das Amtsgericht wies die Klage des Vermieters ab. Da die in der maschinenschriftlich eingefügten Vereinbarung in Bezug genommenen Kündigungsfristen Bestandteil des Formularmietvertrags seien, könne von einer Individualvereinbarung hinsichtlich der Kündigungsfristen keine Rede sein. Vielmehr fehle in der Individualvereinbarung gerade jegliche eigenständige Regelung zu Kündigungsfristen. Da die Kündigung dem Vermieter erst nach dem 1. Juni 2005 zugeing, sei die formularvertragliche Vereinbarung zu den Kündigungsfristen unbeachtlich, sondern es gelte für den Mieter die dreimonatige Kündigungsfrist. Auch einen Anspruch auf Nutzungsausfallentschädigung gestand das Amtsgericht dem Vermieter nicht zu. Die Pflicht zur Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses hätten die Mieter erfüllt, auch wenn am 31. August 2009 noch einzelne Gegenstände in der Wohnung verblieben waren. Es habe sich nicht um so viele Gegenstände gehandelt, dass nur von einer teilweisen Rückgabe der Mietwohnung ausgegangen werden konnte.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Benjamin Raabe

Wirksamkeit einer Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung und Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Eine Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung ist nur wirksam, wenn sie eine korrekte und nachvollziehbare Berechnung des Erhöhungsbetrags enthält. Sie kann nicht durch spätere Korrekturen oder Erläuterungen nachgebessert werden.

Eine einmalige verspätete Mietzahlung berechtigt den Vermieter zumindest dann nicht zu einer ordentlichen Kündigung, wenn der Mietrückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und der Zahlungsverzug des Mieters nicht länger als einen Monat dauert.

**AG Mitte, Urteil vom 12.09.2011
AZ: 12 C 99/10**

Die Vermieterin kündigte dem Mieter 2007 Modernisierungsmaßnahmen an, mit welchen sich der Mieter einverstanden erklärte. Nach Abschluss der Arbeiten forderte die Vermieterin mit Schreiben vom 15. April 2009 eine Mieterhöhung um 83,02 Euro ab dem 1. Juli 2009. Dem Schreiben waren Rechnungen von beteiligten Baufirmen beigelegt. Der Mieter widersprach der Mieterhöhung, da die Berechnung des Erhöhungsbetrags für ihn anhand der Angaben der Vermieterin und der beigelegten Rechnungen nicht nachvollziehbar war. Unter anderem wurden Kalt- und Warmwasserzähler berechnet, obwohl in seiner Wohnung nur ein Kaltwasserzähler eingebaut wurde, und bei der Berechnung der Gegenpreisanlage wurden nur 23 statt 25 Wohneinheiten berücksichtigt. Mit einem Schreiben vom 25. Juni 2009, welches mit „Korrektur-Mieterhöhung zum 01.07.2009“ überschrieben war, räumte die Vermieterin die Unklarheiten nur teilweise aus. Der Mieter zahlte daher weiter die ursprüngliche Miete.

Ein Betriebskostenguthaben aus einer Abrechnung vom 14. Dezember 2009 verrechnete der Mieter mit den Mieten für Februar und März 2010 und überwies für diese beiden Monate lediglich einen verbleibenden Rest-



Lassen Mieter/innen bei Auszug einzelne Einrichtungsgegenstände in der Wohnung zurück, ergibt sich dadurch nicht automatisch ein Anspruch auf Nutzungsausfallentschädigung des Vermieters. Foto: nmp

betrag von 25 Euro am 15. März 2010. Mit Schreiben vom 17. Februar 2010 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos und gleichzeitig fristgemäß wegen angeblicher Zahlungsrückstände. Sie meinte, dass sich der Mieter mit dem Mieterhöhungsbetrag für Juli 2009 bis Januar 2010 sowie der (erhöhten) Miete für Februar 2010 in Rückstand befinde. Sie erhob Klage vor dem Amtsgericht auf Zahlung der Mietrückstände sowie Räumung der Wohnung. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Es teilte die Auffassung des Mieters, dass die Mieterhöhungserklärung vom 15. April 2009 unwirksam war, da sie keine nachvollziehbare Berechnung des Erhöhungsbetrags enthielt. Der Mieter konnte auch nicht anhand der enthaltenen Angaben den korrekten Erhöhungsbetrag ermitteln. Ob das „Korrektur-Schreiben“ der Vermieterin vom 2. Juli 2009 diese Mängel behoben habe, sei unerheblich, da eine nachträgliche Berichtigung eines Mieterhöhungsschreibens nach Modernisierung nicht möglich ist. Die Vermieterin hätte eine neue Mieterhöhungserklärung (für die Zukunft) abgeben müssen, um eine Änderung der Miete herbeizuführen. Dass der Mieter die Miete für Februar 2010 erst durch Verrechnung mit seinem Betriebskostenguthaben am 15. März 2010 bezahlte, berechnete die Vermieterin nach Auffassung des Amtsgerichts nicht zu ihrer Kündigung vom 17. Februar 2010. Zu diesem Zeitpunkt befand sich der Mieter allenfalls mit der Zahlung der Miete für Februar 2010 im Verzug und der Verzug dauerte zum Zeitpunkt der Kündigung noch nicht einmal einen Monat an. Das Amtsgericht stellte klar, dass insofern allenfalls ein geringfügiger Vertragsverstoß vorliegen könne, der weder zu einer fristlosen noch zu einer ordentlichen Kündigung berechtige.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Marek Schauer

Anmerkung: Die zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts zur Wirksamkeit einer Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung lassen sich nicht auf die (viel häufigeren) Mieterhöhungsverlangen nach dem Berliner Mietspiegel übertragen. Während eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel) die Zustimmung des Mieters voraussetzt (welche im Fall der Weigerung des Mieters vom Vermieter eingeklagt werden kann), führt die einseitige Mieterhöhungserklärung des Vermieters nach Modernisierung – sofern sie wirksam und inhaltlich richtig ist – auch ohne Zustimmung des Mieters zur Änderung der Miete. Dementsprechend sind die Anforderungen an die Wirksamkeit bei einer

solchen Mieterhöhungserklärung wesentlich höher. In jedem Fall wird dringend empfohlen, mit jeder Mieterhöhungserklärung und jedem Mieterhöhungsverlangen eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen.

„Weißen“ der Decken und Oberwände als Schönheitsreparaturklausel

Eine Schönheitsreparaturklausel, die vom Mieter das „Weißen“ der Decken und Oberwände verlangt, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam. (Leitsatz der MieterEcho Redaktion)

**BGH, Urteil vom 21.09.2011
AZ: VIII ZR 47/11**

Der Vermieter machte gegenüber dem Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses Schadensersatzansprüche wegen unterlassener Schönheitsreparaturen geltend. Im Mietvertrag war vereinbart, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen habe, welche unter anderem das „Weißen der Decken und Oberwände“ umfassen sollten. Das Landgericht Limburg verurteilte den Mieter in der Berufungsinstanz zur Zahlung des geforderten Schadensersatzbetrags, da es die vertragliche Vereinbarung – obwohl es sich um vom Vermieter gestellte Formularvereinbarungen handeln sollte – für wirksam hielt. Auf die Revision des Mieters hob der Bundesgerichtshof das Urteil des Landgerichts auf. Er stellte zum wiederholten Mal klar, dass eine Klausel zur



Eine Mietvertragsklausel zur Leistung von Schönheitsreparaturen, welche den Mieter/innen zur Verwendung einer bestimmten Farbe verpflichtet, ist unwirksam, wenn es sich um eine formularmäßige Vereinbarung handelt und das Mietvertragsformular vom Vermieter zur Verfügung gestellt wurde. Foto: nmp

Ausführung von Schönheitsreparaturen, die den Mieter zur Wahl einer bestimmten Farbe verpflichtet, insgesamt unwirksam sei. Das habe zur Folge, dass der Mieter überhaupt keine Schönheitsreparaturen schuldet. Dies gilt allerdings nur, wenn es sich um eine formularmäßige Vereinbarung handelt und wenn das Mietvertragsformular vom Vermieter zur Verfügung gestellt wird. Da diese Frage zwischen Vermieter und Mieter umstritten war, wies der Bundesgerichtshof den Streit zur erneuten Verhandlung an das Landgericht zurück.

Anpassung von Betriebskostenvorschüssen unter Berücksichtigung voraussichtlicher Kostenerhöhungen

Die letzte Betriebskostenabrechnung ist Grundlage für eine Anpassung der Vorauszahlungen, hindert aber nicht die Berücksichtigung anderer – bereits eingetretener oder noch eintretender – Umstände, von denen die im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden. Es ist jedoch kein Raum für einen „abstrakten“ Sicherheitszuschlag in Höhe von 10% auf die zuletzt abgerechneten Betriebskosten.

**BGH, Urteil vom 28.09.2011
AZ: VIII ZR 294/10**

Die Vermieterin rechnete mit Schreiben vom 6. März 2009 die Betriebs- und Heizkosten 2008 ab. Die Abrechnung ergab eine Nachforderung von insgesamt 348,09 Euro. Mit der Abrechnung erklärte die Vermieterin eine Erhöhung der monatlichen Vorauszahlungen um 59,60 Euro. Die Mieter waren der Auffassung, lediglich um 29,01 Euro erhöhte Vorschüsse zahlen zu müssen, da die Vermieterin nur ein Zwölftel der nach der letzten Abrechnung auf sie entfallenden Betriebs- und Heizkosten als künftigen monatlichen Vorschuss verlangen könne. Das Amtsgericht Schöneberg und das Landgericht Berlin gaben den Mietern Recht. Die Revision der Vermieterin hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof bestätigte, dass die jeweils letzte vorliegende Abrechnung die Grundlage einer Anpassung der Vorauszahlungen bildet und damit, zumindest in der Regel, nur ein Zwölftel des sich danach ergebenden Jahresbetrags als Vorauszahlung für die Zukunft verlangt werden kann. Er stellte allerdings auch klar, dass es Ausnahmen von dieser Berechnungsweise geben könne. Ausschlaggebend für die Angemessenheit einer

Anpassung der Vorauszahlung seien nämlich die zu erwartenden Kosten. Es könnten folglich auch Umstände berücksichtigt werden, die voraussichtlich die im laufenden Jahr entstehenden Kosten beeinflussen. Wenn die vom Vermieter begehrte Anpassung der Vorauszahlungen jedoch erheblich vom Ergebnis der vorgelegten Abrechnung abweiche, müsse er die dafür maßgeblichen Gründe in nachvollziehbarer Weise darlegen, beispielsweise dass und warum mit einer Kostensteigerung bei bestimmten Betriebskosten konkret zu rechnen ist. Nicht zulässig sei dagegen die Veranschlagung eines pauschalen „abstrakten Sicherheitszuschlags“ von 10%, wie ihn die Vermieterin beanspruchen zu können meinte. Da sie die von ihr begehrte Erhöhung der Vorschüsse ausschließlich mit der vorgelegten Abrechnung begründet hatte, mussten die Mieter diese nur bis zur Höhe eines Zwölftels des Abrechnungsergebnisses akzeptieren, was sie auch getan hatten.

Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung

Eine nach § 554 Absatz 3 Satz 1 BGB erforderliche Modernisierungsankündigung muss nicht jede Einzelheit der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahme beschreiben und nicht jede mögliche Auswirkung mitteilen. Sie muss lediglich so konkret gefasst sein, dass sie den Informationsbedürfnissen des Mieters Rechnung trägt, das Ziel der beabsichtigten Modernisierung und die zu dessen Erreichung geplanten Maßnahmen zu erfahren, um ihm darüber eine zureichende Kenntnis zu vermitteln, in welcher Weise die Wohnung durch die geplanten Maßnahmen verändert wird und wie sich die Maßnahme künftig auf den Mietgebrauch einschließlich etwaiger Verwendungen des Mieters sowie die zu zahlende Miete auswirken.

**BGH, Urteil vom 28.09.2011
AZ: VIII ZR 242/10**

Die Vermieter hatten vom Mieter die Duldung eines Balkonanbaus „an der Westseite“ seiner Wohnung einschließlich dadurch erforderlicher „Demontage und Verlegung sowie Neuanschluss der Heizung und Elektroleitungen sowie Schalter, Steckdosen im betroffenen Wandbereich“ gefordert. Der Mieter war der Auffassung, die Ankündigung sei hinsichtlich Art, Umfang, Zeitpunkt und Dauer der Baumaßnahme nicht ausreichend bestimmt. Es sei nicht erkennbar, in welchem „betroffenen“ Wandbereich genau welche Ände-

rungen der Installationen von Heizung und Elektroanlage erfolgen sollten. Der Bundesgerichtshof meinte jedoch, die Ankündigung sei geeignet, dem Mieter ein hinreichendes Bild davon zu vermitteln, was mit der geplanten Maßnahme voraussichtlich an Änderungen auf ihn zukommt: Die „voraussichtliche“ Lage des Balkons sei angegeben, die notwendige Entfernung des im entsprechenden Bereich befindlichen Heizkörpers und die Notwendigkeit, die in diesem Bereich liegenden Heizungs- und Elektroinstallationen „zwangsläufig“ zu ändern, erschließe sich dem Mieter anhand der Ankündigung „ohne Weiteres“. Exakte Angaben zum Zeitpunkt und zur Abfolge der einzelnen Arbeiten oder Arbeitsschritte oder gar ein Bauzeitenplan seien nicht erforderlich. Der Bundesgerichtshof begründete seine Entscheidung unter anderem damit, dass der Gesetzgeber sich bei der Neufassung des § 554 Absatz 3 BGB im Zuge des Mietrechtsreformgesetzes gegen zu strenge Anforderungen an den Inhalt der Modernisierungsmitteilung des Vermieters ausgesprochen hatte. Er wollte die zuvor vertretenen Maßstäbe dahin abgesenkt wissen, dass der Vermieter nur noch den voraussichtlichen Umfang und Beginn und die voraussichtliche Dauer der Maßnahme mitteilen sollte. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass der Vermieter zum vom Gesetz vorgeschriebenen Mitteilungszeitpunkt zu präziseren Angaben häufig gar nicht in der Lage ist.

Austausch funktionstüchtiger Heizkosten-Erfassungsgeräte durch ein zur Funkablesung geeignetes System

Der Mieter hat nach § 4 Absatz 2 Heizkostenverordnung den Austausch funktionstüchtiger Erfassungsgeräte für Heizwärme und Warmwasser gegen ein zur Funkablesung geeignetes System zu dulden. Für die Ersetzung der bisherigen Erfassungsgeräte für Kaltwasser durch ein funkbasiertes Ablesesystem kann sich die Duldungspflicht aus § 554 Absatz 2 BGB ergeben.

**BGH, Urteil vom 28.09.2011
AZ: VIII ZR 326/10**

Die Wohnung der Mieterin ist mit einer Zentralheizung ausgestattet. Die Verbrauchserfassung für Heizung sowie Warm- und Kaltwasser erfolgte bereits über geeignete Verbrauchserfassungsgeräte. Mit Schreiben vom 26. Mai

Die Heizkostenverordnung sieht vor, dass Mieter/innen den Austausch funktionierender Erfassungsgeräte für Heizwärme und Warmwasser gegen ein Funkablesungsgerät zu dulden haben.

Foto: nmp



2009 teilte die Vermieterin mit, dass die (funktionstüchtigen) Erfassungsgeräte durch ein funkbasiertes Ablesesystem mit „Messkapseln und Funkmodulen“ ersetzt würden. Angaben zur Art der Anschaffung des Funksystems und zu den anfallenden Kosten enthielt das Schreiben nicht. Die Mieterin machte geltend, kein mit Funk arbeitendes System in ihrer Wohnung dulden zu wollen und rügte außerdem die nach ihrer Auffassung unzureichenden Informationen. Das Amtsgericht und das Landgericht verurteilten die Mieterin jedoch zur Duldung der Maßnahme. Auch die Revision der Mieterin hatte keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass ein beabsichtigter Austausch der Ablesesysteme für Heizung und Warmwasser nach § 4 Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 2 Heizkostenverordnung vom Mieter zu dulden sei, auch wenn die vorhandenen Geräte nicht fehlerhaft seien. Die Vermieterin habe sachliche Gründe für den Austausch (Vereinfachung der Arbeitsabläufe, Entfallen von Verbrauchsschätzungen, weil die Wohnung zum Ablesen nicht mehr betreten werden müsse etc.) angeführt. Die von der Mieterin befürchteten Gefahren der Funktechnik berücksichtigte das Gericht nicht, da die Mieterin hierzu nichts wissenschaftlich Fundiertes anführen konnte. Den Austausch der Wasserzähler musste die Mieterin nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs als Maßnahme zur Verbesserung der Mietsache (Modernisierung) dulden, da auch hier das neue Erfassungssystem das Betreten der Wohnung zur Ablesung entbehrlich mache. Dass die Vermieterin die in der Heizkostenverordnung geregelte Pflicht, dem Mieter die beabsichtigte Anmietung der zukünftigen Erfassungsgeräte mitzuteilen, ebenfalls nicht erfüllt hatte, änderte laut Bundesgerichtshof ebenfalls nichts an der Pflicht der Mieterin, die Maßnahme zu dulden. Allerdings müsse sie deshalb die dadurch entstehenden Kosten nicht tragen.

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich.

Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen.

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Fragen notieren. Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Telefonberatung Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweist. Es werden Ihnen dann gezielte Hinweise gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

Die telefonische Kurzberatung kann man über die Telefonnummern **030 - 21 00 25 71** und **030 - 21 00 25 72**

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

Dienstag	15 bis 17 Uhr
Donnerstag	15 bis 17 Uhr
Freitag	14 bis 16 Uhr

SOZIALBERATUNG

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

Jeden Dienstag um 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Die Informationsabende sind auch für Nichtmitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 030 - 21 00 25 84

Keine Sozialberatung am Dienstag, dem 27.12.2011

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen.

Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 - 21 00 25 84.

BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

Ab dem 1. Januar 2012 wird auf unserer Website www.bmgev.de ein Betriebskostenrechner für Sie zur Verfügung stehen. Sie können damit Ihre Betriebskosten rechnerisch überprüfen und mit Durchschnittswerten vergleichen. Sie erhalten dort auch zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.

Beratung zu Betriebskosten erhalten Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft grundsätzlich in allen Beratungsstellen.

Zusätzlich können Mitglieder die Betriebskosten in folgenden Beratungsstellen überprüfen lassen:

Jeden Montag 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

Jeden Donnerstag 14 bis 17 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Mittwoch 10 bis 12 Uhr (ab 4. Januar 2012)

Neukölln, Richardplatz 8, Krause Selbsthilfe Rixdorf e. V.

Jeden Donnerstag 10 bis 12 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Prenzlauer Berg, Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungstermine wahrzunehmen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92, 10963 Berlin eine mietrechtliche Beratung an. Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 - 216 80 01 erforderlich.

VOR-ORT-BÜROS

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

In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt.

Die Termine für die Rechtsberatung entnehmen Sie bitte der hinteren Umschlagseite.

Hellersdorf

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

MITTENDRIN in Hellersdorf e. V., ☎

☎ Louis-Lewin-Straße ☎ 195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr

Landsberger Allee 180 D, Stadtteilzentrum Lichtenberg-Nord/Fennpfuhl, ☎

☎ Landsberger Allee ☎ 5, 6, 7, 8, 15, 27

☎ 156, 348

Unsere Beratungsstellen

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

Bringen Sie das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Beitragsnachweis mit.

Zwischen Weihnachten und Silvester (24. bis 31.12.2011) bleiben die Beratungsstellen geschlossen. Für nicht aufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die mit * gekennzeichneten Beratungsstellen geöffnet.

Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 113
(Max-Bürger-Zentrum), Fußgängertunnel,
Haus 2, 2. OG
ABW gGmbH / Frauenladen und Sprachschule
☎ Westend ☎ 309, 145
- * ■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
Haus am Mierendorffplatz
☎ Mierendorffplatz
☎ und ☎ Jungfernheide ☎ M27, X9

Friedrichshain

- **Montag** 18 bis 20 Uhr
Kreuzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
☎ Samariterstraße ☎ 21
- * ■ **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kreuzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
☎ Samariterstraße ☎ 21

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

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

Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
☎ Schöne Weide weiter mit ☎ 63 oder 67
- **Mittwoch** 16 bis 17 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Fürstenwalder Damm 474
Seniorenfreizeitstätte Vital
☎ Friedrichshagen ☎ 60, 61
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V., ☎
☎ Köpenick ☎ X69, 269, 164
☎ 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

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

Lichtenberg

- * ■ **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek
☎ und ☎ Frankfurter Allee
- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☎
☎ Storkower Straße
☎ M5, M6, M13, M16
- * ■ **Donnerstag** 18.00 bis 19.30 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität
☎ Friedrichsfelde ☎ und ☎ Lichtenberg

Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
☎ Marzahn ☎ M6, M8, 18
☎ X 54, 154, 192, 195
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
Rosenbecker Straße 25
Kiek in e.V. Nachbarschaftshaus
(bitte klingeln), ☎
☎ Ahrensfelde
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
Allee der Kosmonauten 67-69 (Eckladen)
Parabel Tagesstätte des Vereins
Lebensnähe Marzahn e.V. (bitte klingeln), ☎
☎ Springpfuhl ☎ M8, M18 ☎ 194

Mitte

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

Neukölln

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☎ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M46, 171
- * ■ **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
☎ Hermannplatz
☎ M29, M41, 171, 194
- Achtung, neu ab 4. Januar 2012:
- **Mittwoch** 10 bis 12 Uhr
Richardplatz 8
Krause Selbsthilfe Rixdorf e.V.
☎ und ☎ Neukölln ☎ Karl-Marx-Straße
☎ M41, 171
- **Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr
Fuldastraße 48-51
Martin-Luther-Kirche, EG links
☎ Rathaus Neukölln

Pankow

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Schönholzer Straße 10
3. OG, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ☎
☎ und ☎ Pankow ☎ Wollankstraße
☎ M1 ☎ 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

Achtung, neue Zeit ab Januar 2012:
18 bis 19 Uhr

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Templiner Straße 17
Betroffenenvertretung „BV Teute“
☎ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M10 ☎ 240
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☎ Eberswalder Straße
☎ M1, M10, M12 ☎ 240
- * ■ **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Esmarchstraße 18
Bürgerverein Pro Kiez e.V.
☎ M4, M10 ☎ 200
- * ■ **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wichertstraße 71
Kieztreff der Volkssolidarität
☎ und ☎ Schönhauser Allee ☎ M12
- * ■ **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Marienburger Straße 28
Väterzentrum
☎ M4, M10
- * ■ **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

Reinickendorf

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

Schöneberg

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

Spandau

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

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
☎ Zugang über den Parkplatz
☎ Osdorfer Straße ☎ 112, 186
- * ■ **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Schildhornstraße 91, ☎
Büro Bündnis 90/Die Grünen
☎ Schloßstraße ☎ 282

Tempelhof

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
☎ Kaiserin-Augusta-Straße
☎ 170, 184, 246

Tiergarten

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

Treptow

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

Wedding

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

Weißensee

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

Wilmerdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsau 120
Vorderhaus, Hochparterre links,
Martin-Luther-Saal (bitte unten klingeln)
☎ Blissestraße ☎ 101, 104, 249

Zehlendorf

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

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 216 80 01 anrufen.