



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. www.bmgev.de NR. 300 OKTOBER 2003

Am Steuer sitzen Zivilgesellschaftliche Akteure und ihre Ziele

**Unkontrolliert: Verbände der Arbeitgeber und der Industrie
Positionen zur Bürgerbeteiligung und Quartiersmanagement
Interview zum Programm Soziale Stadt mit Rolf-Peter Lühr
Anwohnerinitiative entdeckt neues „Investitionshemmnis“**

Telefonische
Kurzberatung
siehe Seite 31

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,77 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____ ORT _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 216 80 01

BEITRITTSERKLÄRUNG

- Aufnahmegebühr ¹ 5 €
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz ² 54 €
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz ³ 28 €

¹ Die Aufnahmegebühr entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

² Prozess-Mietrechtsschutz durch Gruppen-Versicherungs-Vertrag mit der ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG. Der Rechtsschutzanteil in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgebührt.

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

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____ PLZ _____ BERLIN _____

TELEFON _____ GEB. AM _____

EIGENTÜMER/IN _____

VERWALTUNG _____

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

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

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

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

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____ BLZ _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 216 80 01

INHALT

TITEL

- 4 **Die unkontrollierte Macht**
Die Verbände der Industrie und Arbeitgeber bestimmen die deutsche und europäische Politik
Hermann Werle
- 7 **Zwischen (Selbst-)Kritik und Selbstmitleid**
Aktuelle Positionen zur Bürgerbeteiligung und Quartiersmanagement
Volker Eick
- 8 **„Noch sind keine durchgreifenden Verbesserungen zu erwarten“**
Interview zum Programm Soziale Stadt mit Rolf-Peter Lühr
- 11 **Anwohnerinitiative entdeckt neues ‚Investitionshemmnis‘**
Investoren, Hauseigentümer und Architekten machen Front gegen die Ansiedlung eines Obdachlosenwohnheims
Christian Linde
- 13 **Rein, raus, rein**
Arme reiche Mieter im Viktoria-Quartier
Johannes Touché
- 14 **Kein Berliner Unwille**
Neo-Preußische Fassaden statt Kunst und Kultur auf dem Schlossplatz
Peter Nowak

THEMEN

- 15 **Über die Fortsetzung der Anschlussförderung oder wie man den Staat ruiniert**
Gerline Schermer, Hans-Georg Lorenz, Dr. Konstanze Kube
- 18 **Warum eigentlich nicht?**
Eine Mietererhöhung bei der Märkischen Scholle und ihre Folgen
- 19 **„Mehr als gewohnt“**
- 19 **Märkische Baugenossenschaft, Nachtrag**
- 19 **BERLINSICHT – Fotografien von Marina Dietrich**
- 20 **Notsituationen gewinnträchtig ausnutzen**
Mit Erwerbslosen wird immer noch versucht Geld zu verdienen
Joachim Oellerich
- 20 **Geld zurück bei „Kautio“**
Christoph Becker
- 21 **Warum brauchen Bewerber die Dienstleistungen der Brain Consulting?**
Das Duo Pniower und Hüttemann hat wieder etwas Neues
Andrea Schaub
- 22 **Arbeit(-plätze) simulieren mit Barbara Pniower, Wolfgang Hüttemann & Co.**
Kommentar von F. Nuldari
- 23 **Keine Traumwohnung zu Schnäppchenpreisen**
Bei der Wohnungssuche führt Home info nicht zum Ziel
Henrik Solf

MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

- 25 Von „Haustiere“ bis „Insolvenz“

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 Fortgeltung der alten Kündigungsfristen
- 27 Kein Verlust des Mietminderungsrechts
- 27 Unwirksamer (zeitlicher) Ausschluss des Kündigungsrechts
- 28 Provision und Wohnungsvermittlung per Datenbank
- 28 Duldungspflichten des Mieters bei Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- 29 Verzicht des Käufers einer Wohnung auf eine Kündigung wegen Eigenbedarfs
- 30 Kündigung eines Wochenendgrundstücks

SERVICE, AGs UND VOR-ORT-BÜROS

- 31 Telefonberatung, Sozialberatung, Arbeitsgruppen, Vor-Ort-Büros

RECHTSBERATUNG

- 32 Unsere Beratungsstellen

IMPRESSUM

Herausgeber:

Berliner MieterGemeinschaft e. V.
Möckernstraße 92, 10963 Berlin
Telefon: 2 16 80 01
Telefax: 2 16 85 15
Telefon Redaktion MieterEcho: 21 00 25-84

Bankverbindung:

Postbank Berlin
Konto-Nr. 830 71-109
BLZ 100 100 10

Redaktion:

Redaktionskonferenz
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Titel:

Foto: Hermann Werle

Layout und Satz:

Connye Wolff

Belichtung und Druck:

Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 15.09.2003

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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. Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache.

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße)
10963 Berlin
Telefon: 2 16 80 01
Telefax: 2 16 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

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.

Liebe Leserinnen und Leser,

gemeinhin werden unter „Zivilgesellschaft“ gesellschaftliche Gruppen und Organisationen verstanden, die unabhängig vom Staat und seinen Zwangsapparaten agieren, Kompromisse aushandeln und somit ein moralisch-demokratisches Regulativ politischer Prozesse bilden. Jenseits dieser idyllischen Darstellung verstand der italienische Marxist Antonio Gramsci bereits in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts unter dem von ihm entwickelten Begriff der Zivilgesellschaft die Gesamtheit der nicht-staatlichen Organisationen, die die öffentliche Meinung bilden. Danach ist die Zivilgesellschaft keineswegs durch moralische oder demokratische Werte geprägt, sondern ist vielmehr das Feld vornehmlich ideologischer Auseinandersetzungen um die Köpfe der Menschen sowie der Raum, in dem die herrschenden Gruppen die „Hegemonie über die subalternen Klassen“ begründen als Grundlage für die politische Führung des Staats.

In dieser Auseinandersetzung wirken die Verbände der Arbeitgeber und Industrie, denen sich Hermann Werle gewidmet hat, an ebenso prominenter wie öffentlichkeitsferner Stelle. Von zivilgesellschaftlichen Kompromissen, die auf gleicher Augenhöhe mit ihnen geschlossen werden, kann nur man nur träumen. Schließlich verdrängt man vollkommen, dass die aktuelle Form der Unterwerfung heutzutage Partizipation genannt wird.

Als lokale Zivilgesellschaft werden gerne die Gebiete bezeichnet, in denen die Quartiersmanager das Wirken der ansässigen Akteure zu moderieren trachten. Dort finden sich die Resultate der neoliberalen Wirtschaftspolitik im Sinne von BDI und BDA. In erschreckender Weise wird immer gleichgültiger, welche politische Partei mit diesen Verbänden im politischen Gleichschritt durch den nationalstaatlichen Raum marschiert. Die Folgen auf Quartiersebene sind dieselben: Sozialabbau und Verarmung.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Quartiersmanagements widmet sich Volker Eick zwei kürzlich erschienenen Publikationen: Zum einen dem Buch „Soziale Stadt – Sozialraumentwicklung – Quartiersmanagement“ und zum anderen dem vom Deutschen Institut für Urbanistik herausgegebenen Bericht „Strategien für die Soziale Stadt“. Der stellvertretende Institutsleiter des Deutschen Instituts für Urbanistik Dr. Rolf-Peter Löhr wurde von ihm diesbezüglich interviewt.

Schließlich beschäftigen sich F. Nuldari, Joachim Oellerich und Andrea Schaub ein weiteres Mal mit den Geschäften von TECO, Conmatis und der neugegründeten Brain Consulting. Der Anlass und zugleich eine gute Nachricht dabei ist ein erster von Rechtsanwalt Christoph Becker geführter Prozess, in dem TECO zur Rückerstattung der verlangten Gebühren verurteilt wurde. Weitere Information hierzu sind telefonisch unter 21 00 25 84 zu erhalten.

Ihr MieterEcho

Mitgliederversammlung Bezirksgruppe Friedrichshain

Ort: UBI Klitz e.V./Mieterladen
Kreutzigerstraße 23
10247 Berlin

Zeit: Freitag, 28.11.2003 um 17 Uhr

Themen:

- Bericht der Bezirksgruppe
- Bericht des Vorstands
- Wahl der Delegierten

Ab 19 Uhr Vernissage „Ex-Besetzte Häuser in Friedrichshain“
Ausstellung und Filme

Mit Unterstützung des Kulturamts Friedrichshain-Kreuzberg

Die unkontrollierte Macht

Die Verbände der Industrie und Arbeitgeber bestimmen die deutsche und europäische Politik

Hermann Werle

Beinahe täglich werden sie in den Medien zitiert und dennoch ist das Wissen um die Organisationen, deren Chefs Dieter Hundt und Michael Rogowski sind, sehr begrenzt. Die Präsidenten und die ranghohen Mitglieder der bedeutendsten Verbände der deutschen Industrie und Arbeitgeber BDI (Bundesverband der Deutschen Industrie) und BDA (Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände) gehören zu den einflussreichsten Leuten der Bundesrepublik Deutschland. Das Gewicht der Verbände-macht liegt schwer in der politischen Waagschale Berlins. Mit der „Initiative für eine Neue Soziale Marktwirtschaft“ ist es einer Koalition aus Politik und Wirtschaft gelungen, eine aggressive Kampagne gegen die Lohnabhängigen zu starten.

Ob Standortdebatte oder Green Card, ob Ökosteuer, EU-Erweiterung oder Privatisierung, keines der Themen und keine der richtungsweisenden politischen Entscheidungen der letzten Jahre ist ohne maßgebliche Einflussnahme der Spitzenverbände debattiert und schließlich im Sinne der Unternehmen entschieden worden. Als Ausgangspunkt der aktuellen innerdeutschen Debatten um Wirtschafts-, Sozial- und Arbeitsmarktpolitik ist die maßgeblich vom BDI und seinem ‚Think Tank‘, dem Institut der Deutschen Wirtschaft (IW), initiierte Diskussion um den „Standort Bundesrepublik“ anzusehen. Seit 1986 wird jeder Eingriff in das soziale Sicherungssystem, jeder Angriff auf die Löhne und jede Steuererleichterung für Unternehmen mit der angeblichen Standortchwäche der Bundesrepublik legitimiert. Nicht die Bedürfnisse der Lohnabhängigen

gen Bevölkerung sollen Maßstab sozialer Sicherheit sein, sondern allein das, was die Wirtschaft bereit ist zu zahlen. Man könnte einwenden: So ist das doch schon immer gewesen! Die anstehenden ‚Reformen‘ der Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik zeigen allerdings, dass sich ein durch die Arbeitgeber- und Unternehmensverbände angetriebener Strukturwandel vollzieht, der viele soziale – bisher als selbstverständlich geltende – Standards für die Bundesrepublik grundsätzlich in Frage stellt. Ein Zwang zur Arbeit unter schlechtesten Bedingungen bei gleichzeitig wachsender Armut breiter Bevölkerungsschichten werden sich mit der Umsetzung der geplanten Entwürfe manifestieren, wie die massiv eingeschränkte Funktion der Gewerkschaften. Der kürzlich gescheiterte Streik der IG Metall wird von BDA-Präsident Dieter Hundt medienwirksam

Konzentrierte Macht: Haus der deutschen Wirtschaft mit Sitz von BDI (Bundesverband der Deutschen Industrie), BDA (Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände) und DIHK (Deutscher Industrie- und Handelskammertag) in der Breiten Straße 21-29 in Berlin-Mitte.

Foto: Hermann Werle



genutzt, um das Recht auf Streik grundsätzlich in Frage zu stellen. Damit sollen die Gewerkschaften, ihres wirkungsvollsten Kampfmittels beraubt, dauerhaft an die kurze Leine genommen werden und zu Bettelvereinen verkommen.

Sozialdarwinistische Reformbewegung

Der aktuelle Angriff auf die Gewerkschaften und Lohnabhängigen fügt sich in einen massiven Propagandafeldzug der Industrie-lobby ein. Dafür wurde vor drei Jahren eigens die „Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft“ (INSM) ins Leben gerufen. Finanziert wird die Initiative von den Arbeitgeberverbänden der Metall- und Elektroindustrie, die bis Ende 2004 rund 50 Mio. Euro in das Projekt investieren wollen. Die Koordination liegt bei der Berolino PR-Gesellschaft, die dem Institut der Deutschen Wirtschaft angegliedert ist und vom früheren BDI-Pressesprecher Dieter Rath geleitet wird. Berolino und diverse PR-Agenturen verbreiten ihre Botschaften auf Plakatwänden und ganzseitigen Anzeigen: „So viel Sozialstaat ist unsozial“, meint Altbundespräsident Roman Herzog; Lothar Späth legt noch einen drauf und fordert in einer weiteren Anzeige: „Mehr Mut zur Ungleichheit!“. Wo immer es geht, werden von Wissenschaftlern, Politikern und Managern mit Hilfe zahlreicher Medien derlei Statements in die Öffentlichkeit kolportiert. Für n-tv, N24, aber auch den Hessischen Rundfunk und die ARD scheint es eine Selbstverständlichkeit zu sein, den von den Verbänden propagierten Sozialdarwinismus bundesweit auszustrahlen. Einen Dreiteiler über die „Märchen der Sozialpolitik“ und den Reformstau in Deutschland strahlten die öffentlich-rechtlichen Anstalten schon mehrmals in diesem Jahr aus. Die Videorechte der Sendungen liegen bei der Berolino, die die Produktion erst ermöglichte. Der Produzent Günter Ederer ist „der Mann, der uns aus dem Herzen spricht“, bemerkte Dieter Rath laut Evangelischem Pressedienst (epd). Über die Fernschirme der Nation lief dementsprechend die pure Verbandspropaganda inklusive E-Mail-Hinweis auf die Kampagne im Abspann. Der epd, der die Hintergründe dieser unseligen Verquickung öffentlich machte, resümiert: „Man sieht: Der Medienverbund der Arbeitgeberverbände funktioniert bestens. Nur die öffentlich-rechtliche Programmautonomie kommt dabei unter die Räder. Wo sind sie noch, die viel beschworenen qualitativen Unterschiede zum werbefinanzierten Fernsehen?“

Angesichts der ökonomischen und sozialen Missstände, die diese Reformbewegung mitverursacht und gleichzeitig vertuschen will,

biegen sich in vielerlei Hinsicht die Balken. Der Sozialabbau schreitet voran, während von neuen Arbeitsplätzen weit und breit keine Spur in Sicht ist. Zwei Stellenvermittlungen in Berlin (bundesweit 117) sind die Erfolgsstory der Personal-Service-Agenturen, dem Herzstück der Hartz-Reformen. Folgen wir Dagmar Schipanski, Bildungsministerin in Thüringen und engagierte Botschafterin der INSM, für die sozial ist, „was Arbeitsplätze schafft“, so ist wohl der Umkehrschluss gestattet, dass besonders asozial die Konzerne sind, die in dieser schwierigen Situation trotz Niedriglohn und flexibler Arbeitszeiten nur an Profite und Aktienindex denken und weiterhin in großem Umfang Stellenabbau betreiben.

Einsichten dieser Art sind nicht sonderlich verbreitet – schon gar nicht mehr bei den Sozialdemokraten. Neben BDI, BDA, Leuten aus CDU/CSU/FDP/Grüne und dem Rechtsaußen Arnulf Baring – der noch kürzlich in der FAZ gegen den gewerkschaftlichen Einfluss im Parlament gewettert und mit „Bürger, auf die Barrikaden!“ einen Aufstand von rechts gefordert hatte – betätigen sich auch Sozialdemokraten in der INSM. ‚Superminister‘ Clement war bis vor kurzem ebenso für die Initiative aktiv wie heute noch Florian Gerster, der Chef der Bundesanstalt für Arbeit. Dieser brachte die Substanz der propagierten „Neuen Sozialen Marktwirtschaft“ im Gespräch mit der Berliner Zeitung auf den Punkt: „Der

Sozialpolitiker fragt, was braucht der in Not geratene Mensch? Dann definiert er Standards, die finanziert werden müssen. In einem hoch entwickelten Sozialstaat mit gravierenden Strukturproblemen wie dem unsrigen muss die Frage umgedreht werden: Wie viel Sozialstaat kann sich die Gesellschaft leisten?“ (Berliner Zeitung, 8./9. März 2003).

Alles schon gehabt

Mit ihrer Propagandaoffensive sind Gerster sowie seine neoliberalen Gesinnungskameraden und Kameradinnen der INSM nicht sonderlich originell, übernehmen sie doch im Kern die gleichen Positionen, die die Industrieverbände schon vor 80 Jahren formulierten: „Wie jede Politik ist auch die Sozialpolitik nur eine Politik des Möglichen, des Durchführbaren, des Tragbaren. Nicht allein der Gedanke, dass etwas ‚gut‘ oder ‚wünschenswert‘ ist, kann die Sozialpolitik bestimmen, sondern dazu muss die Gewissheit kommen, dass die zu treffende Maßnahme mit den vorhandenen Mitteln durchführbar ist und dass sie nicht andere, ebenso wichtige Volksglieder zum Schaden des Ganzen ungebührlich benachteiligt.“ Diese Worte des Konzernbarons Borsig, der seinerzeit Vorsitzender der Vereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände war, wurden 1924 in der Schriftenreihe des Reichsverband der Deutschen Industrie

publiziert. Aus dem gleichen Haus, im Dezember 1929 vor dem Hintergrund der Krisenerscheinungen der kapitalistischen Welt, wurden die Forderungen der Industrie schon wesentlich forscher formuliert: „Die Sozialversicherung soll die wirklich Schutzbedürftigen und Notleidenden betreuen, eine unberechtigte, die Volksmoral schädigende Ausnutzung ihrer Einrichtungen aber verhindern.“ Zur Steuerpolitik heißt es: „Der Umbau der Finanzwirtschaft hat nach zwei Gesichtspunkten zu erfolgen: a) wesentliche Senkung der öffentlichen Ausgaben und Steuern, b) Beschaffung der Mittel, stärker als bisher, durch indirekte Besteuerung.“ Wer dächte da nicht an die rot-grüne Steuerpolitik oder die von Kanzler Schröder platzierte Faulenzerdebatte und den Worten seiner Agenda 2010-Rede vom 14.03.2003: „Niemandem aber wird künftig gestattet sein, sich zulasten der Gemeinschaft zurückzulehnen. Wer zumutbare Arbeit ablehnt – wir werden die Zumutbarkeitskriterien verändern –, der wird mit Sanktionen rechnen müssen.“

Ein historischer Vergleich hinkt zweifelsohne an vielen Stellen, deutlich ist jedoch, dass sich an den grundsätzlichen Tendenzen der Auseinandersetzung nicht viel ändert. Ähnlich wie heute konnten die Verbände als stärkste Interessenvertretungen der großen Konzerne Mitte der 1920er Jahre angesichts kapitalistischer Krisenerscheinungen und steigender

Wem gehört der 1. Mai?



Maximilian Vanselow: Rotkoller (aus: Der wahre Jakob, 1910), abgedruckt in Sozialistische deutsche Karikatur 1848-1978, Eulenspiegel Verlag: Berlin, 1983



Agitation der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (INSM)



*Von der Gewerkschaft zum Bettelverein?
IG Metall-Haus in der Alten Jakobstraße 149, Berlin-Kreuzberg.
Foto: Hermann Werle*

Arbeitslosenzahlen eine scharfe Offensive gegen die Interessen der Lohnabhängigen entfachen. Damals vor dem Hintergrund einer Phase, in der die Arbeiterklasse durch harte Kämpfe und hohen Blutzoll bedeutende Fortschritte erzielt hatte. Fortschritte, die ihre Wirkung bis in den derzeit zum Abschluss freigegebenen Sozialstaat entfalten konnten. Ein weiterer Unterschied ist freilich, dass die Sozialdemokratie nicht schon immer die Argumente der Unternehmerverbände übernommen hat. Schließlich dienten sowohl das Bismarcksche Sozialistengesetz von 1878 wie auch die wenige Jahre später erlassenen Gesetze zu den Sozialversicherungen nach dem Prinzip von Zuckerbrot und Peitsche einst der Bekämpfung der Sozialdemokratie. Lang, lang ist's her – für die Sozialversicherungen lohnt es sich aber auch heute noch zu kämpfen, und ein Gesetz, welches „gegen die gemeingefährlichen Bestrebungen der Sozialdemokratie“ vorgeht, wünscht man sich wohl bald wieder.

Arbeitsteilung

Um die engen Bande zwischen wirtschaftlichen und politischen Lenkern der Bundesrepublik besser zu verstehen, lohnt es, die Arbeitsteilung der Verbände und die personellen Verbindungen zu untersuchen. Die

Sozialistengesetz:

Am 21.10.1878 setzte Reichskanzler Otto von Bismarck im Reichstag das „Gesetz gegen die gemeingefährlichen Bestrebungen der Sozialdemokratie“ (Sozialistengesetz) durch. Das zunächst auf zweieinhalb Jahre befristete Ausnahmegesetz wurde bis 1890 mehrmals verlängert. Das Gesetz enthielt das Verbot sozialdemokratischer, sozialistischer und kommunistischer Zusammenschlüsse (Vereine und Gewerkschaften). Die sozialdemokratische Reichstagsfraktion blieb jedoch bestehen.

Verbandspolitik der Unternehmen entwickelte sich historisch an spezifischen Interessen. Eine größere Anzahl von Unternehmensverbänden entstand seit den 50er Jahren des 19. Jahrhunderts. Sie waren überwiegend lokale Zusammenschlüsse, die sich mit Fragen des Verkehrs und der Tarife für Eisenbahnen und Schiffe beschäftigten. Mit der Gründung des deutschen Reichs vervielfachte sich die Anzahl der Verbände – Hauptgründungszweck war in dieser Zeit die Forderung nach Schutzzöllen, die anstelle von Freihandel Importzölle zum Schutz der einheimischen Wirtschaft erheben. Neben Vereinen wie dem der Süddeutschen Baumwollindustriellen oder der Deutschen Eisen- und Stahlindustriellen entstand mit dem Centralverband Deutscher Industrieller 1876 die einflussreichste Interessenvertretung der Industrie. Der Ruf nach wirksamer staatlicher Schutzzollpolitik wurde sowohl vom Centralverband als auch der Landwirtschaft gefordert und führte zur wirtschaftspolitischen Wende, der Bismarckschen Schutzzollpolitik. Mit Zuspitzung der sozialen Kämpfe und dem zeitgleichen „Sozialistengesetz“ entstanden zwischen 1880 und 1889 25 Arbeitgeberverbände als Kampforganisationen der Unternehmer gegen die Gewerkschaften. 1913 fusionierten diese Verbände zur Vereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände (VDA), der Vorläuferorganisation der heutigen BDA. An der Aufgabenteilung hat sich bis heute nicht viel geändert. Während der BDI als Wirtschaftsverband in erster Linie als Lobby der Industrie auf die Politik und Öffentlichkeit einwirkt, sind die Tarifverhandlungen mit den Gewerkschaften und die gegenseitige finanzielle Unterstützung bei Streiks sowie Koordinierung von Aussperrungen die Haupttätigkeiten der BDA.

Diese grundsätzliche Aufgabenverteilung der Spitzenverbände darf indes nicht darüber

hinwegtäuschen, dass es in Grundsatzfragen eine enge Abstimmung und Zusammenarbeit gibt, die sich nicht zuletzt in dem gemeinsam bezogenen „Haus der Wirtschaft“ widerspiegelt. In der Breiten Straße 21-29 in Berlin-Mitte haben BDI, BDA und der Deutsche Industrie- und Handelskammertag eine gemeinsame Adresse, von der aus „ein neues Kapitel der Interessenvertretung für die deutsche Wirtschaft“ geschrieben werden soll, „deren Gemeinschaft nun auch unter einem gemeinsamen Dach seinen Ausdruck findet“, wie BDA-Chef Dieter Hundt zur Einweihung des Gebäudes am 12.11.1999 vermerkte.

Lobby der Großkonzerne

Rund 75% der deutschen Unternehmen sind über ihre jeweiligen Branchen- oder Fachverbände im BDI und BDA organisiert. Beide Spitzenverbände verfügen des Weiteren über Vertretungen in 15 Bundesländern sowie diverse Fachbereiche und Ausschüsse. Dadurch entsteht ein enges Geflecht von Einfluss-sphären auf der Ebene der Kommunen und Länder aber auch der Außenpolitik. Wenngleich die Mehrzahl der organisierten Unternehmen kleine und mittelständische Betriebe sind, dominieren die transnationalen Konzerne die Verbandspolitik. Präsidium und Vorstand des BDI gleichen einem *who is who* der deutschen Konzernfürsten: Neben dem Präsidenten Michael Rogowski finden sich dort unter anderem Ekkehard Schulz (Thyssen Krupp AG), Burckhard Bergmann (E.on/Ruhrgas), Ulrich Hartmann (E.on AG), Harry Roels (RWE AG), Jürgen Schrempp (Daimler Chrysler), Heinrich v. Pierer (Siemens AG), Ludolf v. Wartenberg (Hauptgeschäftsführer der Deutschen Industrie und ehemaliger Staatssekretär) sowie der frühere Wirtschaftsminister Werner Müller (RAG Aktiengesellschaft). Auffallend ist neben der Konzerndominanz die personelle Verflechtung in die politische Sphäre, die mit dem Begriff der Deutschland AG umschrieben wird und als deren „Vorstandsvorsitzender“ sich Gerhard Schröder titulierte. Gemeinsam mit Minister Clement berief er im Juli drei Wirtschaftsführer der Deutschland AG in seinen engen Beraterstab: Klaus Mangold (Daimler Chrysler und Chef des Ostausschusses der deutschen Wirtschaft im BDI), Heinrich v. Pierer und Jürgen Weber (Lufthansa AG) bekleiden seither das Amt des Beauftragten für Auslandsinvestitionen in Deutschland.

Über weitere Verflechtungen der Deutschland AG, den BDI als „zweites Außenministerium“ und die Industrielobby in der Europäischen Union wird im MieterEcho Nr. 301 zu lesen sein.

Zwischen (Selbst-)Kritik und Selbstmitleid

Aktuelle Positionen zur Bürgerbeteiligung und Quartiersmanagement

Volker Eick

Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) hat erneut einen über 320 Seiten umfassenden Hochglanzbericht zum Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ vorgelegt, der sich diesmal bemüht, auch problematische Seiten des Quartiersmanagements zur Sprache zu bringen.

Der Bericht fasst unter anderem die Ergebnisse einer Befragung von am Programm beteiligten Verwaltungsmitarbeitern zusammen: „Verbesserte Beteiligungsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft“ sind mit Nennungen für 90% der Gebiete der wichtigste Erfolg, der aus Sicht der Verwaltung dem Programm zugeschrieben wird“, heißt es in dem im Juni 2003 erschienenen Band. Doch, so schränken Heidede Becker und Rolf-Peter Löhr vom Difu ein, seien „aufgrund der vertieften Untersuchungen in den Modellgebieten Zweifel angebracht, inwieweit die Quartiersbevölkerung (...) wirklich erreicht wird“. Zudem, so die AutorInnen weiter, „müssen Bemühungen um die Aktivierung der Quartiersbevölkerung offensichtlich noch weiter verstärkt und innovativer gestaltet werden. Manche Bevölkerungsgruppen sind kaum erreicht worden (Menschen mit Migrationshintergrund, Langzeitarbeitslose, alte Menschen). (...) Teilweise bleiben Beteiligungsangebote und -strategien mittelschichtorientiert“.

Deutlich schärfer formuliert dies eine Gruppe von SozialwissenschaftlerInnen zur Praxis der Bürgerbeteiligung in einem Band, der sich mit Sozial- und Stadtteilarbeit sowie Quartiersmanagementgebieten beschäftigt und sich diese im Ruhrgebiet genauer angesehen hat: Die AutorInnen von „Soziale Stadt – Sozialraumentwicklung – Quartiersmanagement“ schreiben dort, wenn auch über weite Strecken recht holprig, „Echte Bürgerbeteiligung steht zwar auf dem Papier, wird in (der) Praxis aber oft kaum oder alibihaft angewandt. Die Sonderinteressen von Teilgruppen der Stadtteilbewohner richten sich oft gegen andere Minderheitengruppen (jugendliche ‚Störerguppen‘, Suchtabhängige und Ausländer), sie bezwecken oft deren Ausgrenzung/Vertreibung oder ‚Nicht-Sichtbarkeit‘ im Stadtteilleben.“

Widersprüchliche Angaben zu Erfolgen

In ihrer kürzlich veröffentlichten Doktorarbeit setzt sich die Soziologin Anja Stichs mit dem Sanierungsgebiet Köpenick-Oberschöneweide auseinander. Sie geht dabei der Frage nach, welche Implikationen der Erneuerungsprozess in einem „defizitären Wohngebiet“ für die Bewohnerschaft hat und welche Rolle Beteiligungsmöglichkeiten der Quartiersbevölkerung spielen. Sie hebt dabei auf Informationsstände und Befragungen „von fast 460 Haushalten“ ebenso ab, wie auf Veranstaltungen und die „institutionalisierte Betroffenenvertretung“. Stichs, derzeit an der Universität Bielefeld tätig, kommt dabei weitgehend zu positiven Ergebnissen, fragt allerdings auch kaum nach etwaigen Konfliktlinien und Ausgrenzungsprozessen im Rahmen der professionalisierten Bürgerbeteiligung. Die Au-

torin behandelt nur am Rande das im Gebiet installierte Quartiersmanagement, dessen Rolle wird aber kritisch gewürdigt. Es müsse zumindest gefragt werden, ob die Quartiersmanager nicht „die Bemühungen von interessierten Bewohnern und Gewerbetreibenden, sich eigeninitiativ mit den gebietlichen Entwicklungen auseinander zu setzen und für Verbesserungen einzutreten, untergraben“ haben, als sie deren Aktivierungskonzepte „aufgegriffen und professionalisiert“ haben; Kritik, die insbesondere in der Anfangszeit des Quartiersmanagements von verschiedenen Seiten geäußert wurde.

Das Difu wiederum betont, dass die „überdurchschnittlich hoch ausgestatteten Quartiers- und Aktionsfonds in Berlin“ für die Aktivitäten der Bewohnerschaft „kräftige Impulse“ geben konnten. Allerdings zeige die Befragung der Verwaltungskräfte, dass „weiter Vorbehalte gegenüber der Verlagerung von Entscheidungskompetenzen auf die lokale Ebene“ bestünden und „Angst vor Machtverlust, was Blockaden und Rückfall in autoritäres Politikverständnis hat“ herrsche – eine Feststellung, die verschiedene Quartiersmanager, wenn auch meist hinter vorgehaltener Hand, immer wieder bestätigen.

Keine Verbesserung der Lage in Sicht

Die AutorInnen von „Soziale Stadt – Sozialraumentwicklung – Quartiersmanagement“ zeigen sich überzeugt, dass sich vor dem Hintergrund der zur Zeit verfügbaren Daten die Lage in den Städten der Bundesrepublik, aber auch in anderen europäischen Städten deutlich verschlechtern werde. Problematisch sei



dabei insbesondere, dass die Verschärfung der „Sozialspaltung der Städte“ damit einhergehe, dass „sich der Wohlfahrtsstaat immer weniger als ein aktiv kompensatorisch eingreifender Staat denn als Strippenzieher vielfältig agierender und sich selbst aus dem Sumpf ziehender zivilgesellschaftlicher Akteure sieht.“ Vor diesem Hintergrund stellen sie daher die „Ernsthaftigkeit, mit der politische und administrative Verantwortungsträger das Thema in Zukunft zu betreiben gedenken“, in Frage.

Auch das Difu sieht mit der „weiteren Liberalisierung von Wohnungsmärkten und dem Abbau der Belegungsbindungen“ die Gefahr, dass sich „die räumliche Konzentration belasteter Haushalte weiter verschärfen“ wird und dass sich zukünftig „Konflikte, Konkurrenz und Fremdenfeindlichkeit verstärken“ werden. Bestätigt wird auch die Einschätzung, dass der Staat nicht mehr Regie führt, „sondern weckt, aktiviert, motiviert“, wie die Sozialwissenschaftlerin Erika Spiegel zustimmend zitiert wird. Klar sei insgesamt, dass eine „nachhaltige Verbesserung der Lebenslagen und -perspektiven (...) mit dem gebietsbezogenen Ansatz kaum erreicht werden“, aber ein verstetigtes und integriert handelndes Quartiersmanagement könne die Lage der Bewohnerschaft dann verbessern, wenn „der neue Politikansatz in Städten und Gemeinden offensiv praktiziert wird“ und „die gebietsbezogene Politik von den notwendigen gesamtstaatlichen Reformen begleitet wird.“ Leider bleibt im Dunkeln, was sich das Difu unter „notwendigen gesamtstaatlichen Reformen“ vorstellt; (vgl. aber unser Interview mit dem stellvertretenden Institutsleiter des Difu, Rolf-Peter Löhr). Was derzeit mit Hartz I bis IV und der Agenda 2010 auf uns zukommt, wird die Arbeit in den Quartieren wohl eher nicht erleichtern, den Umbau des Sozialstaats und die Ökonomisierung des Sozialen allerdings massiv vorantreiben.

Nachlese:

- **Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.) Strategien für die Soziale Stadt. Erfahrungen und Perspektiven.** Berlin, 2003: Selbstverlag, vergriffen (zum download im Internet unter: <http://www.sozialestadt.de>).
- **Krummacher, M./Kulbach, R./Waltz, V./Wohlfahrt, N.: Soziale Stadt – Sozialraumentwicklung – Quartiersmanagement. Herausforderungen für Politik, Raumplanung und soziale Arbeit.** Opladen, 2003: Leske + Budrich, 279 S., 16,90 Euro.
- **Stichs, Anja: Wohngebietserneuerung unter Einbindung der Bewohner. Veränderungsprozesse in dem Berliner Sanierungsgebiet Köpenick-Oberschöneeweide.** Opladen, 2003: Leske + Budrich, 213 S., 24,90 Euro.

„Noch sind keine durchgreifenden Verbesserungen zu erwarten“

Interview zum Programm Soziale Stadt mit Rolf-Peter Löhr



Dr. Rolf-Peter Löhr ist stellvertretender Institutsleiter des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu), das im Auftrag der Bundesregierung das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ mit einer 15-köpfigen Arbeitsgruppe begleitet hat. Anlässlich der Veröffentlichung des Berichts der Programmbegleitung, der im Juni 2003 unter dem Titel „Strategien für die Soziale Stadt“ erschienen war, führte das MieterEcho das folgende Interview mit dem Berliner Wissenschaftler.



MieterEcho (ME): *Norbert Wohlfahrt und andere Sozialwissenschaftler haben in der Studie „Soziale Stadt – Sozialraumentwicklung – Quartiersmanagement“ (vgl. vorangegangener Beitrag in diesem Heft, die Red.) davor gewarnt, Quartiersmanagement als ‚Allzweckwaffe‘ zu behandeln. Wenn Sie es in wenigen Sätzen sagen sollten: Was kann Quartiersmanagement und was kann es nicht?*

Rolf-Peter Löhr (Löhr): Quartiersmanagement ist keine Allzweckwaffe. Insbesondere ersetzt es keine gleichermaßen gesamtstädtisch wie quartiersbezogen angelegte, von Politik und Verwaltung aktiv betriebene Stadtentwicklungspolitik auf der Basis eines integrierten Handlungskonzepts. Quartiersmanagement ist ein komplexes, drei Ebenen umfassendes Instrument: Es ist nicht auf die Ebene des Quartiers beschränkt, sondern erstreckt sich auch auf die Ebene und Arbeitsweise der Verwaltung sowie eine dazwischen gelagerte intermediäre Ebene. Es ist ein umfassendes Umsetzungs- und Entwicklungsinstrument, das einen abgestimmten Einsatz kommunaler und sonstiger Fördermittel erleichtern und die Potenziale der Bevölkerung und der Wirtschaft sowie sonstiger Institutionen des Gebiets aktivieren und sie zur konstruktiven Mitwirkung an der Gebietsentwicklung anregen und befähigen soll. Unsere Umfrage unter den Programmgebieten hat ergeben, dass es inzwischen ganz überwiegend auch so verstanden wird. Das befürchtete Abschieben von Ver-

antwortung allein auf das Quartiersmanagement findet also in der Regel nicht statt.

ME: *Der Bericht zur Programmbegleitung ist vorsichtig optimistisch in Hinblick auf das Bund-Länder-Programm. Was sind aus Ihrer Sicht die wesentlichen Erfolge, die mit der „Sozialen Stadt“ bisher erzielt werden konnten? Welche Perspektiven sprechen Sie dem Programm zu?*

Löhr: Angesichts der komplexen Probleme in den Gebieten der Sozialen Stadt kann man nach der kurzen Laufzeit des Programms noch keine durchgreifenden Verbesserungen erwarten. Dies gilt besonders deshalb, weil das Programm nicht auf bauliche Maßnahmen beschränkt ist, sondern vielschichtige und vielfältige soziale, kulturelle, ökologische und ökonomische Ansätze verfolgt und verfolgen muss, wenn nicht nur Kosmetik betrieben werden soll. Sogar traditionelle Sanierungen dauern 15 Jahre und länger. Aber nach unserer Umfrage in den Verwaltungen der Programmgebiete gibt es bereits jetzt in drei Vierteln der Gebiete signifikante Verbesserungen der Infrastruktur und der Atmosphäre im Gebiet. In zwei Dritteln der Gebiete konnten das Image nach außen und das Zusammenleben im Quartier verbessert werden. Fortschritte bei Beschäftigung und Ausbildung konnten dagegen nur in weniger als einem Drittel der Gebiete erzielt werden. Aber in 70 bis 85% der Gebiete wurden durch das Programm die Beteiligungsmöglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger, die Nähe der Verwaltung zum

Stadtteil und die ämterübergreifende Kooperation verbessert, neue Bevölkerungsgruppen für die Quartiersentwicklung aktiviert und die Netzwerkbildung intensiviert. Das Quartiersmanagement wurde dabei als Motor für Aktivierung und Beteiligung wahrgenommen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass durch das Programm die Aufmerksamkeit für diese Gebiete in Politik und Verwaltung erhöht und die Menschen in ihnen mit ihren Potenzialen stärker wahr- und vor allem ernstgenommen werden.

ME: *Am Helmholtzplatz im Bezirk Prenzlauer Berg sind Trinker vertrieben worden, in der High Deck-Siedlung in Neukölln werden keine Wohnungen an arabische Familien vermietet. In der bereits erwähnten Studie „Soziale Stadt – Sozialraumentwicklung – Quartiersmanagement“ beschreiben die Autoren ähnliche Phänomene aus dem Ruhrgebiet. Wie stehen Sie zu der Feststellung, dass sich durch Quartiersmanagement mittelschichtorientierte Interessen durchsetzen können – und das zum Teil auch schon getan haben –, die zur erneuten Ausgrenzung von so genannten benachteiligten Bevölkerungsgruppen führen?*

Löhr: Es ist ein konstituierendes Merkmal von Demokratie, dass man nicht weiß, welche Mehrheit und Meinung sich durchsetzt und dass im Meinungsbildungsprozess die Eloquenten und Engagierten sowie die Demagogen dominieren können. Das ist kein Problem nur des Quartiersmanagements. Prof. Häußermann hat gerade für Prenzlauer Berg das Phänomen der „Segregation durch Bürgerbeteiligung“ (ohne Quartiersmanagement) beschrieben. Gerade darum ist es vom Programm her Aufgabe des Quartiersmanagements, dafür zu sorgen, dass eben nicht die Starken und Selbstbewussten allein zu Wort kommen, sondern auch die Schwachen und Leisen sich beteiligen und maßgeblich mitwirken können. Dass dies nach unserer Umfrage und Ihren Beispielen nicht überall erfolgreich ist, ist sehr bedauerlich, aber menschlich. Das Programm kann weder gute Politik noch gute Menschen

noch gutes Quartiersmanagement vorschreiben; es kann dies nur erleichtern und befördern. In dieser Ambivalenz des Programms – Eröffnen guter Möglichkeiten für innovatives kommunales Handeln, aber keine zwingenden Vorgaben, was sicher zu anderen Problemen führen würde – liegt auch die Stärke des Programms: Es gibt Impulse und Geld für innovatives Vorgehen, aber es überlässt weitgehend den Kommunen, hieraus etwas Gutes zu machen. Die Erfahrung nach vier Jahren Programmbegeleitung zeigt, dass dieser Weg der richtige ist und zu besseren Ergebnissen führt als ein strikter Top-Down-Ansatz¹. So befassen sich etwa in unserer Projektdatenbank zu Soziale Stadt 71 von 288 Projekten mit besonders benachteiligten Gruppen wie Wohnungslosen, Drogenabhängigen oder Behinderten und suchen einer Ausgrenzung dieser Personenkreise entgegenzuwirken. Als Beispiel will ich die Sanierung der Mühlthal-Siedlung in Wiesbaden anführen. In dieser ehemaligen Obdachlosensiedlung wird unter intensiver Mitwirkung und Mitarbeit der Bewohnerinnen und Bewohner versucht, „mit den Traditionen sozialer Entsorgung aufzuräumen“. Es wurden erstmalig Mietverträge geschlossen (unter den Preisen des Sozialen Wohnungsbaus) und das Wohnumfeld verbessert sowie ein Gemeinschaftszentrum eingerichtet; einige erhielten Arbeitsverträge. Für Berlin kann in diesem Zusammenhang auf das Projekt „mob – obdachlose machen mobil e.V.“ im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz in Prenzlauer Berg hingewiesen werden, wo es auch darum geht, Obdachlosen im Quartier Arbeits- und Wohnmöglichkeiten zu schaffen.

ME: *Eine Vielzahl der Quartiersmanagementgebiete basiert auf Verträgen mit einer Laufzeit von nur drei Jahren, bei der Hälfte ist*

die Laufzeit gar auf nur ein Jahr befristet. Das britische Programm „New Deal for Communities“ (NDC) beispielsweise hat demgegenüber eine Laufzeit von zehn Jahren. Kann in den Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf mit diesen geringen Laufzeiten Kontinuität aufgebaut werden?

Löhr: Das Programm Soziale Stadt basiert zwar auf jährlichen Verwaltungsvereinbarungen zwischen dem Bund und allen 16 Bundesländern wie die „klassische“ Städtebauförderung seit 1971, ist aber dennoch wie auch diese auf Dauer angelegt. Da es insoweit keinen parteipolitischen Streit gibt – Hessen und Bayern betreiben die Umsetzung des Programms genauso engagiert wie Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein –, erscheint dies auch gesichert. Aber, wie bereits gesagt, die konkrete Umsetzung obliegt den Städten und Gemeinden. Von der Sache her ist ganz klar zu sagen, dass Quartiersmanagement nur dann wirklich erfolgreich sein kann, wenn es auf eine längere Sicht angelegt ist. Das notwendige Vertrauen zwischen Quartiersmanagement und Bevölkerung sowie sonstigen Akteuren im Gebiet kann nicht in kurzer Zeit aufgebaut werden, sondern braucht vielfach sicher mehrere Jahre. Umgekehrt muss die Stadt natürlich auch in der Lage sein, ein nicht richtig funktionierendes örtliches Quartiersmanagement abzulösen. Das gilt auch deswegen, weil das Anforderungsprofil für die Quartiersmanagerinnen und Quartiersmanager auf der lokalen Ebene noch keineswegs gesichert ist. Aber mehrere Fachhochschulen sowie Berufsbildungseinrichtungen bieten inzwischen entsprechende Qualifizierungsstudiengänge an. Es ist daher weniger die formale Laufzeit der Verträge relevant als vielmehr die politische Beschlusslage, das Quartiersmanagement langfristig anzulegen.

München-Hasenberg: Die Siedlung wurde zwischen 1960 und 1971 mit 8200 Wohnungen errichtet. Seit 1999 nimmt die Großsiedlung am Programm Soziale Stadt teil. Hasenberg gilt als „Problemquartier“, ist aber sicherer als Schwabing, wie die Kriminalpolizei weiß. Foto: Volker Eick



¹ „Top-Down“ meint in diesem Zusammenhang einen Politikansatz, der staatlich oder kommunal, also „top“ (oder oben), gefundene Lösungen gegenüber den BürgerInnen an der Basis, also „down“ (oder unten), durchsetzen will. Dem stehen „Bottom-Up-Ansätze“ entgegen, die umgekehrt entscheidende Impulse von den BürgerInnen („bottom“ oder Boden) für staatliche oder kommunale Politik („up“ oder nach oben) anstreben. Das Programm Soziale Stadt favorisiert neben kooperativem Vorgehen den „Bottom-Up-Ansatz“. An der Börse bzw. beim Investment bezeichnet „Top-Down“ die Analyse „von oben nach unten“: Von der gesamtwirtschaftlichen Lage oder der wirtschaftlichen Lage einer Branche wird auf die Entwicklung eines einzelnen Unternehmens geschlossen. Das Gegenteil ist der „Bottom-Up-Ansatz“. Anm. d. Red.

ME: *Angesichts von struktureller und Massenarbeitslosigkeit wird überall die Notwendigkeit betont, dem Aufbau der lokalen Ökonomie mehr Aufmerksamkeit zu schenken. Wird aus Ihrer Sicht in diesem Bereich genug getan und was halten Sie für dringend erforderlich?*

Löhr: Ziel des Programms ist es, nachhaltig positive Strukturen in den Gebieten zu schaffen. Dies ist ohne eine Belebung der örtlichen Wirtschaft, ohne die Förderung der Beschäftigung und der Qualifizierung der Menschen in diesen Gebieten nicht möglich. Die Entwicklung oder der Aufbau einer lokalen Ökonomie ist daher ein wichtiges Element sozialer Stadtentwicklung. Nach meiner Auffassung gibt es auf diesem Feld zwar einige gute Beispiele, die in unserer Projektdatenbank auch dokumentiert sind, insgesamt aber gibt es hier noch großen Nachholbedarf. Dies gilt insbesondere für die Wirtschaftsförderung in den Städten, die vielfach mit der hier notwendigen kleinteiligen Förderung von kleinen und kleinsten Betrieben überfordert ist. Das Quartiersmanagement kann hier durchaus eine wichtige Brückenfunktion übernehmen. Aber hier muss vielfach ein Wandel im Denken und Handeln der Wirtschaftsverwaltungen stattfinden, von der Neuansiedlung zur Bestandsförderung oder von der Großbetriebsorientierung zur Existenzgründung – und dies nicht nur im High-Tech-Bereich. Aber auch Sozialarbeit muss hier nicht selten Feindbilder abbauen und erkennen, dass viele kleine Betriebe Hilfe brauchen, etwa bei der Suche nach für die betrieblichen Belange qualifizierten Angestellten oder Auszubildenden und bei der Sicherstellung ihres regelmäßigen Erscheinens am Arbeitsplatz. In Großbritannien gibt es dazu vor allem für Jugendliche erfolgreiche Modelle, etwa das FOYER-

Projekt im Rahmen des New Deal gegen Jugendarbeitslosigkeit. Aber es gibt inzwischen auch Förderprogramme der EU oder entsprechende Landesprogramme, die hier hilfreich sind.

ME: *Sie haben in Ihrem Bericht angemahnt, dass „ohne ergänzende Reformen der öffentlichen Leistungssysteme auf gesamtstaatlicher Ebene“ die „Umsetzungserfolge des Programms nicht nur auf räumliche, sondern auch auf inhaltliche Inseln beschränkt und langfristig in ihrer Wirkung begrenzt“ bleiben müssen. Sind aus Ihrer Sicht die Hartz-Gesetze ‚ergänzende Reformen‘ oder eher schädlich für eine positive Entwicklung auf der lokalen Ebene?*

Löhr: Der Sockel der Langzeitarbeitslosigkeit, eine der wichtigsten Ursachen für die Entstehung benachteiligter Quartiere in den Städten, ist in den letzten Jahren auch bei wirtschaftlichen Aufschwüngen ständig gestiegen. Ohne Strukturreformen auf dem Arbeitsmarkt wird daher eine nachhaltige Verbesserung der Lage nicht erfolgen und es werden gerade die Menschen in den Quartieren der Sozialen Stadt von einer wirtschaftlichen Erholung nicht oder nur unzureichend profitieren. Ob die eingeleiteten oder geplanten Reformen, die derzeit unter dem Stichwort „Hartz“ oder unter Agenda 2010 gehandelt werden, hier hilfreich sind oder nicht, möchte ich nicht beurteilen. Reformen in dieser Richtung tun sicher Not, aber eine Belastung der abhängig Beschäftigten einerseits und der Erwerbslosen andererseits allein ist allerdings m. E. nach nicht zielführend. Hier ist eine Solidarität der gesamten Gesellschaft, der Schwachen wie der Starken gleichermaßen, einzufordern. In jedem Fall wird es bei allen Reformen auf die eher mittelfristige und indirekte als auf die unmittelbare Wirkung in

den Gebieten ankommen. Schädlich für Ansätze zur Förderung lokaler Ökonomie sind sie meiner Ansicht nach allerdings nicht, sondern fördern im Gegenteil eine erhöhte Aufmerksamkeit für die Probleme und Potenziale der Menschen in den Gebieten der Sozialen Stadt.

ME: *Schon jetzt sind einige Städte wegen fehlender Komplementärmittel aus dem Bund-Länder-Programm ausgestiegen. Wie stehen Sie in diesem Zusammenhang zur geplanten Gewerbesteuerreform? Ist sie ein Schritt in die richtige Richtung?*

Löhr: Die Gemeindefinanzen sind durch jahrzehntelange Missachtung des Konnexitätsprinzips² durch Bund und Länder, das Wegbrechen der Gewerbesteuer infolge Steuersenkung des Staats und Steuervermeidung vor allem global tätiger Unternehmen sowie die schwache Konjunktur stark zerrüttet worden. Strukturelle Probleme der Einnahme- und Ausgabenverteilung zwischen Kernstädten und Umland (u.a. Abwanderung einkommensstarker Haushalte ins Umland, Verbleib und Zuwanderung sozialhilfeberechtigter Haushalte in den Städten) und weitere Aspekte kommen hinzu. Die bisher geplante Gemeindefinanzreform in der Fassung der Regierung oder der Opposition ist daher auf jeden Fall nötig, greift aber zumindest mittelfristig sicher zu kurz.

ME: *Herr Löhr, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.*

Das Interview führte Volker Eick

2 Konnexitätsprinzip bedeutet, dass derjenige Gesetzgeber, der den Städten, Gemeinden und Kreisen kostenintensive Aufgaben überträgt, auch für deren Finanzierung gerade stehen muss („Wer bestellt, soll auch bezahlen“). Amn.d. Red.

*Standard nahezu aller Quartiersmanagementgebiete: Das Quartiersbüro.
Foto: Volker Eick*



Nachlese:

- Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.): **Strategien für die Soziale Stadt. Erfahrungen und Perspektiven.** Berlin, 2003: Selbstverlag, vergriffen (zum download im Internet unter: <http://www.sozialestadt.de>).
- Krummacher, M./Kulbach, R./Waltz, V./Wohlfahrt, N.: **Soziale Stadt – Sozialraumentwicklung – Quartiersmanagement. Herausforderungen für Politik, Raumplanung und soziale Arbeit.** Opladen, 2003: Leske + Budrich, 279 S., 16,90 Euro.
- Coward, Clair: **Das FOYER-Projekt in Manchester.** In: Verein für Kommunalwissenschaften e.V. (Hrsg.): **Verantwortung, Aufgaben und Möglichkeiten der Jugendhilfe zur Sicherung der Chancen junger Menschen auf Ausbildung und Arbeit.** Selbstverlag: Berlin, 2000.
- Mading, Heinrich: **Standpunkt: Gemeindefinanzreform in Deutschland,** in: **Difu-Berichte 1/2003, S.2f.**

Anwohnerinitiative entdeckt neues ‚Investitionshemmnis‘

Investoren, Hauseigentümer und Architekten machen Front gegen die Ansiedlung eines Obdachlosenwohnheims

Christian Linde

Obwohl formal-juristisch der Weg für den Umzug eines Obdachlosenwohnheims von Friedrichshain nach Kreuzberg seit Ende August frei ist, steht die Ansiedlung des Sozialprojekts weiter auf der Kippe. Zwar waren in dem Gebäude in der Vergangenheit bereits Obdachlose untergebracht, doch nachdem das Bezirksparlament sich im Februar diesen Jahres dafür ausgesprochen hatte, die für den landeseigenen Liegenschaftsfonds nachgemeldete Immobilie am Legiendamm 30a/Ecke Waldemarstraße 12 nicht wie ursprünglich beabsichtigt für ein Jugendhotel, sondern erneut für eine Obdachloseneinrichtung zur Verfügung zu stellen, will eine so genannte Anwohnerinitiative das Vorhaben mit allen Mitteln verhindern.

Erforderlich wird der Umzug der Obdachlosenstätte, weil sich der derzeitige Standort im Ortsteil Friedrichshain in einem Planungsgebiet befindet, das städtebaulich neu entwickelt werden soll. Die Investorengruppe Anschutz Entertainment Group Development GmbH hat dort Grundstücke von der Deutschen Bahn AG erworben, um diese mit einem Stadtquartier und einer Mehrzweckveranstaltungshalle zu bebauen. Auf dem 21 Hektar großen Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofs vis-a-vis der East-Side-Gallery sollen in den kommenden Jahren eine Multifunktionsarena sowie Büro-, Einzelhandels-, Wohn- und Freizeiflächen entstehen. Die dort ansässigen Gewerbebetriebe müssen dafür in den kommenden Jahren das Feld räumen. Mit den Abrissarbeiten an der Mühlenstraße 11, auf dem sich das Wohn- und Sozialprojekt der „Sozialen Integrativen Einrichtung Für Obdachlose in der Stadt GmbH“ (Siefos) seit 1993 befindet, wird nach Angaben von Michael Kötter, Projekt Control Manager der Anschutz Entertainment Group, am 01.04.2004 begonnen.

Seit Ende Juli versucht die „Anwohnerinitiative Engelbecken“ Mieter und Gewerbetreibende gegen das Obdachlosenheim zu mobilisieren. In einer Petition bezeichnen die Aktivisten die bevorstehende Ansiedlung als „eine große Gefahr für die weitere Entwicklung des gesamten Gebiets. Mit dieser Entscheidung wird die gesamte, bis jetzt positive Entwicklung des Gebiets gefährdet und der Sinn der vielen hier getätigten Investitionen der öffentlichen Hand und von privater Seite in Frage gestellt.“ Die Initiative wirft dem Bezirks-

amt vor, hinter dem Rücken der Anwohner gehandelt und alternative Standorte nicht geprüft zu haben wie z.B. das mögliche Ausweichobjekt an der Schlesischen Straße 27a. Zu eigen machen sich die Kritiker dabei den Finanzskandal um das ehemalige städtische Obdach. Das Haus diente früher als Übernachtungsmöglichkeit für Wohnungslose und wurde noch 1996 für rund 6,7 Mio. Euro aufwendig saniert. Trotzdem hat der Bezirk die Einrichtung Ende 2002 wegen mangelnder Auslastung geschlossen. Gleichzeitig sollte die Immobilie in den Liegenschaftsfonds überführt und zu Gunsten der leeren Bezirkskasse veräußert werden. Abstand davon nahm das Bezirksamt erst, als Kritik an dem zu erwartenden geringen Erlös laut wurde. Doch anstatt wie von der Anwohnerinitiative jetzt verlangt, den Betreiber der Friedrichshainer Obdachloseneinrichtung dort einzuquartieren, soll das Gebäude zukünftig als Bürger- und Standesamt genutzt werden.

„Wir haben die Petition nicht unterschrieben“, stellt der Pastoralreferent der St. Michael-

Gemeinde Hans-Joachim Ditz klar. „Mit den früher im Haus untergebrachten Obdachlosen hat es nie Probleme gegeben. Natürlich muss auf die Qualität der neuen Einrichtung geachtet werden. Doch Obdachlose verhindern nicht die Entwicklung eines Stadtteils“, sagt Ditz. Insgesamt 143 Betroffene sollen in dem Gebäude betreut werden. Davon allein 60 im Rahmen von „Beheimatung“ und Pflege. Das heißt Aufenthalt bis an das Lebensende. Empört zeigt sich Barbara Weichler-Wolfgang über die Aufforderung die Petition zu unterschreiben. „Hier schwingen sich überwiegend Menschen auf, die glauben, es in dieser Gesellschaft jetzt geschafft zu haben“, sagt die Ärztin mit Blick auf die Hauptakteure der Initiative. „Eine illustre Runde aus Kreuzberger Aufsteigern, Hinzugezogenen aus dem Nachbarbezirk Mitte und potenziellen Investoren von überall her.“

Architekten wittern Aufträge

Bei einem „Anwohnertreffen“ war denn auch kaum von bedrohter Wohnqualität die Rede. Vielmehr beklagten sich die Teilnehmer über drohende Investitionshemmnisse. „Für uns Investoren ist das eine Katastrophe“, so ein eigens aus Bielefeld angereister ‚Professor‘. „Wir müssen für die Amerikaner das Land frei machen und der ganze Dreck wird an die Grenze von Westberlin gekehrt“, polterte ein Teilnehmer. „Ganz in der Nähe am Oranienplatz treffen sich die Alkoholiker, am Kottbusser Tor die Drogenabhängigen“, sagt der Architekt Ralph Rönsch. Da brauche man nicht auch noch das Obdachlosenheim.

Einer der Wortführer ist der SPD-Politiker Michael Rädler, der langjähriges Mitglied im Bau- und Planungsausschuss der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) ist. Rädler verlangt, „nicht nur Anschutz soll sich entwickeln, sondern auch das Gebiet hier.“ Seinen ehemaligen Kollegen unterstellt er, „vor Anschutz den Kotau gemacht zu haben, damit der milliardenschwere Investitionen tätigt.“ Ihm ist aber nicht nur das Obdachlosenheim ein Dorn im Auge. „Es existiert eine Pro-

Siefos: Soziale Integrative Einrichtung Für Obdachlose in der Stadt GmbH

Das seit 1993 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg betriebene Wohn- und Sozialprojekt ist vorrangig auf die Personengruppe der chronisch mehrfach beeinträchtigten Abhängigkeitskranken ausgerichtet.

Aufgenommen werden wohnungslose Menschen mit Einfach- und Mehrfachdiagnosen, Alkoholranke und andere (Drogen-)Abhängige, Menschen mit sozialen Beeinträchtigungen und/oder körperlichen oder psychischen Erkrankungen.

Weitere Informationen unter www.siefos.de

blemkette, die vom Tommy-Weißbecker-Haus, den Wagenburgen über die Drogenszene am Kottbusser Tor bis hin zum Legiendamm reicht. Nachdem wir die Probleme mit den Ausländern einigermaßen im Griff haben, belastet man den Bezirk erneut.“ Die Ironie des Schicksals will es, das Rädler, der von 1959 bis Anfang diesen Jahres in der Schlesischen Straße wohnte und somit lange Jahre Nachbar der Obdachlosen-einrichtung war, kürzlich an den Legiendamm gezogen ist. „Rädler hat in der Vergangenheit im Zusammenhang mit stadtplanerischen Projekten im Auftrag des Bezirksamts Ausstellungen organisiert“, erinnert sich Gerhard Stahl, Mitglied des Bauausschusses im Bezirk. Jedoch nicht nur Rädler werden berufliche Ambitionen im Zusammenhang mit dem Grünstreifen und der Entwicklung der Freiflächen unweit zum Regierungsbezirk nachgesagt. Auch bei dem Architekten Helmuth Hanle überschneiden sich offenbar die Interessenlagen. In einem Brief an die „Anlieger des Engelbeckens“ sorgt sich der Diplomingenieur nicht nur „um den Zustand und die Zukunft eines innerstädtischen Viertels“, sondern auch, dass die „Rekonstruktion der Parkanlage am Engelbecken sich weiter hinauszögert.“ Das Areal erstreckt sich vom Oranienplatz bis zur Michaelkirche in Mitte. Hanle müht sich vor Ort auch als Vermittler von Gewerberäumen.

Unter dem Firmenschild „Anwohnerinitiative“ gruppieren sich weitere Architekten und Investoren. „Der Investor Hofmeister hat sich bereits mit dem ‚Opel-Haus‘ am Oranienplatz

Die Siefos plant den Umzug der Obdachloseneinrichtung an den Legiendamm in Kreuzberg und hat ein Wachschutzunternehmen beauftragt das Gebäude zu schützen.

Foto: Knut Hildebrandt



und zwei weiteren Objekten am Legiendamm in Kreuzberg eingekauft“, heißt es aus dem Bezirksamt. Die Visitenkarte des potenten Kaufinteressenten für die umkämpfte Immobilie macht in Kreuzberg derzeit die Runde. Auch Herbert Müller wollte die Immobilie erwerben. Er ist ebenfalls Architekt und Miteigentümer des Nachbarhauses Legiendamm 34, das zur Zeit saniert wird. Müller kämpft an allen Fronten. Wohl um den Kaufpreis in die Höhe zu treiben, kündigte der Architekt nach der Ausschreibung im Zuge des Bieterverfahrens an, die Freifläche des Heimgeländes zur Waldemarstraße mit einem siebengeschoßigen Wohnhaus bebauen zu wollen. Während er der Siefos ein komplett saniertes Ausweichobjekt in der Friedrichshainer Pufendorfstraße offerierte, dient sich der freie Architekt gleichzeitig der Siefos als Geschäftspartner an. „Regelmäßig erhalten wir Anrufe mit der Nachfrage, ob bereits ein Architekt für die notwendigen Umbaumaßnahmen am Legiendamm bestimmt ist“, sagt Siefos-Geschäftsführerin Cornelia Leibholz.

Die Investoren und Bauherren schielen vor allem auf das gegenüberliegende Grundstück an der Waldemarstraße 1-17, das sich im Eigentum des Bundes befindet. Seitdem die Bundesregierung Mitte der 1990er Jahre das Prinzip Rückgabe vor Entschädigung bei den Grundstücken am ehemaligen Mauerstreifen außer Kraft gesetzt hat, ist auch die Brache unweit des Obdachlosenheims für den Zugriff des Markts frei. „Es sind Anfragen von Kaufinteressenten erfolgt“, bestätigt Dorothee Dubrau, Baustadträtin von Mitte. Konkrete Planungen existierten jedoch nicht. Bauvorhaben hält die Bündnisgrüne nicht aufgrund des Obdachlosenheims, sondern allerdings angesichts der Situation auf dem Wohnungsmarkt dort in absehbarer Zeit für „unrealistisch“.

„Diese Leute legen die Fackel“

Hatte sich der Protest bisher auf das Bezirksamt konzentriert, kam es kurz vor Vertragsunterzeichnung in einem Gespräch zwischen Vertretern der Initiative, der Kirche und Siefos zu handfesten Drohungen. „Wenn Siefos die Immobilie erwirbt, können wir für nichts garantieren“, so ein Mitglied der Anwohnerinitiative. Hans-Joachim Ditz zeigt sich über das Auftreten erschüttert. „Mit diesem Verhalten legen diese Leute die Fackel“, warnt Ditz. In den Chor der Protestierenden hat sich inzwischen auch der Verleger Wieland Giebel eingereiht. Der Liebhaber des gedruckten Worts verlangt, das die Siefos aus Kreuzberg verschwindet. „Die Spur zu ihnen ist gekennzeichnet durch Uringeruch und durch

torkelnde Männer, durch Menschen, die sich aufgegeben haben. Erst dies riechend und das beobachtend habe ich sie gefunden. Ich fordere sie auf, sich anderswo anzusiedeln. Es wird hier Ärger geben, bis sie sich zurückziehen“, kündigt Giebel, der am Leuschnerdamm wohnt, in einem Schreiben an. Der Eigentümer des Giebel-Verlags und Betreiber der Buchhandlung Berlinstory, mit Sitz an der Nobeladresse „Unter den Linden“, kann auf eine glorreiche politische Vergangenheit zurückblicken. Anfang der 1970er Jahre war er Mitbegründer des linken Elefanten-Press-Verlags und Initiator eines Kindertheaters. Laut Liegenschaftsfonds wollte der Schöngest in einer Blitzaktion sogar selbst noch die Immobilie erwerben. Das Engagement für die Obdachloseneinrichtung durch Bezirksbürgermeisterin Cornelia Reinauer bezeichnet der ehemalige Kriegsdienstverweigerer als „fragwürdige politische Unterstützung“. Reinauer bekräftigt unterdessen ihre Haltung, „überall, nur nicht bei uns. Nach diesem Motto kann es nicht gehen.“ In Anspielung auf eine von der Senatsbauverwaltung kürzlich veröffentlichten Statistik, wonach die Immobilienpreise in der Hauptstadt im Jahr 2002 bis zu 20% im Vergleich zum übrigen Bundesgebiet gefallen sind, fordert die PDS-Politikerin von den Investoren konkrete Angaben über mögliche Vermögensverluste. Ohne Reaktion.

Mit im Boot gegen „die massive Konzentration von Obdachlosen“ sitzt auch der Bürgerverein Luisenstadt e.V. aus Mitte. „Deren Vertreter haben schon gegen den im Bezirk geplanten Drogenkonsumraum Front gemacht“, sagt Barbara Seid, sozialpolitische Sprecherin der PDS in der BVV. Auf Betreiben des Vereins hat sich auch der Bezirksbürgermeister von Mitte Joachim Zeller (CDU) in den Konflikt eingeschaltet. In einem Schreiben fordert er von Reinauer „die Entscheidung zu überprüfen.“ Das Bezirksamt rechnet nun bezüglich des gültigen Bauordnungsgesetzes mit einer Klage vor dem Verwaltungsgericht.

Unterdessen macht die Anwohnerinitiative weiter Stimmung gegen die Obdachlosen. Nachdem diese beim zuständigen Polizeiabschnitt mit Anfragen über Lebenslauf und mögliche ‚Vorstrafen‘ der Betroffenen vorgestellt worden ist, hat die Behörde die Geschäftsführung der Siefos zu einer Stellungnahme aufgefordert. Deren Anwalt hat daraufhin gegenüber dem Polizeipräsidenten rechtliche Schritte angekündigt.

Siefos hat nun ein Wachschutzunternehmen beauftragt, um das Gebäude am Legiendamm zu schützen. „Wir können nicht mehr davon ausgehen, dass nichts passiert“, sagt Cornelia Leibholz. ■

Rein, raus, rein

Arme reiche Mieter im Viktoria-Quartier

Johannes Touché

„Großzügige Lofts“, „lichtdurchflutete Pent-“ sowie „stattliche Town-Houses“, „lauschige Gärten“, Büros, Kultur, Wellness und Gastronomie – das ist es wohl, was der Immobilienmensch einen „spannenden Nutzungsmix“ nennt. Große Ankündigungen hat die Münchner Wohnungsbaugesellschaft Baywobau und die Berliner Firma Art Projekt für das so genannte Viktoria-Quartier in der Methfesselstraße in Kreuzberg. In der Tat scheint sich das Gelände für eine großangelegte Aufwertung anzubieten. Die ehemalige Brauerei ist 50.000 qm groß, grenzt direkt an den Kreuzberger Viktoria-Park und zählt zu den schönsten Industrieruinen dieser an schönen Industrieruinen reichen Stadt: riesige Gewölbe, historisierend ornamentierte Lagerhallen, Ställe und Werkstätten, dazwischen idyllische Höfe. Das denkmalgeschützte Ensemble ist teils dem Verfall nahe, teils saniert und ausgebaut. Auch einige Neubauten sind zu finden, Anfänge einer Gartengestaltung sowie eine leerstehende Tiefgarage mit mehreren hundert Stellplätzen – Hinterlassenschaften früherer Investoren.

Luxus für die Kreativen

In den 1990er Jahren war es die Firma Schultheiss selbst, die ihre alte, nach einem Umzug überflüssig gewordene Brauerei auf den Immobilienmarkt bringen wollte – erfolglos. Dann kauften das Immobilienunternehmen Viterra und die Deutsche Bank das Gelände und gründeten eine Entwicklungsgesellschaft, die umgehend ein Marketing-Konzept entwickelte: dörfliche Abgeschlossenheit und zentrale Lage, alte und neue Architektur, Arbeiten und Wohnen an einem Ort, viel Service inklusive „Doorman“ und Essenslieferung sowie nicht zuletzt ein kräftiger Schuss Kultur, unter anderem die Berlinische Galerie, die im alten Eiskeller Platz finden sollte. All das sollte ein Luxusdorf ergeben, in dem sich die Kreativen und Innovativen, die Lockeren, Lauten und Lustigen wohlfühlen: Leute aus der Film- und Musik- oder Werbebranche, Journalisten, Webdesigner. Die Repräsentanten der New Economy, die bis vor kurzem in keinem innerstädtischen Entwicklungskonzept fehlen durften und eigentlich zu zigtausenden die aufgepeppten Industrieruinen Berlins bevölkern müssten, wäre es nicht anders gekommen.

Als sich die New Economy aus den Börsen und Lifestyle-Magazinen verabschiedete, ging es folgerichtig auch mit dem Konzept der Viterra bergab. Eigentlich sollte Ende 2003 alles fertig sein. Aber obwohl man bereits dutzende von Millionen Euro investiert hatte, war 2001 nur der erste von sieben geplanten Bauabschnitten, der so genannte Schmiedehof, abge-

schlossen. Von ca. 400 geplanten Wohn- und Gewerbeeinheiten wurden nur 67 fertiggestellt, und selbst diese stellten sich als schwer verkäuflich heraus. Im Herbst 2001 strichen Viterra und die Deutsche Bank die Segel und schickten die Viktoria Quartier Entwicklungsgesellschaft in die Insolvenz. Das Gelände wurde von der Baywobau ersteigert und die Neue Viktoria Quartier GmbH war geboren.

Die Berlinische Galerie suchte sich ein anderes Ausstellungsgebäude, die Baufirmen zogen schimpfend, offene Rechnungen und etliche Baumängel hinterlassend, nach und nach ab. Nur die Bewohner blieben. Einige der fertiggestellten Einheiten waren nämlich bereits verkauft, rund 25 von den KäuferInnen schon weitervermietet worden. Da sie aber allesamt noch keinen Grundbucheintrag hatten, wurden die Kaufverträge rückabgewickelt. Eigentümerin wurde die Baywobau, die die Mietverträge kurzerhand für ungültig erklärte: In nur 14 Tagen sollten die MieterInnen entscheiden, ob sie ihre Wohnung kaufen oder lieber forziehen wollten. Da niemand darauf eingehen konnte, klagte die Baywobau auf Räumung – und gewann. Die MieterInnen mussten das Gelände verlassen. Vorher allerdings sollten sie noch ein so genanntes „Nutzungsentgelt“ entrichten: So teuer wie die Miete, aber ohne jede mietrechtliche Absicherung für die BewohnerInnen, die hier nur „NutzerInnen“ sind. Auch hier gab es gerichtliche Auseinandersetzungen, denn nach jahrelangem Stress mit Baulärm, Baumängeln und Räumungsdrohungen sah

man nicht ein, warum man auch noch nachzahlen sollte.

„Da knicken die meisten ein“

Einer der Betroffenen ist Bernd Maibach*, der vor rund zwei Jahren mit Firma und Familie in eine der Fabriketagen kam und nun an den Stadtrand zieht. „Mein Anwalt meinte, wenn ich mit dem Richter noch mal wegen Viktoria zu tun habe, stelle ich einen Befangenheitsantrag.“ Schon bei der Festsetzung des Streitwerts, meint Maibach, seien die MieterInnen benachteiligt worden. Denn in den meisten Fällen wurden die Verfahren nicht im Rahmen des Mietrechts, sondern des Insolvenzrechts behandelt. Während der Streitwert im ersten Fall maximal einer Jahresmiete entsprochen hätte, waren es so ein Vielfaches. „Dann kommt die Nachricht vom Gericht, dass schon in der ersten Instanz um die 300.000 Euro auf dem Spiel stehen – da bekommen die meisten natürlich Angst und knicken ein“, erzählt Maibach.

Dass es zu diesen Konflikten kam, liegt nach Ansicht Maibachs an Fehlern im Kaufvertrag. „Die Aufgabe der Insolvenzverwalters wäre es gewesen, das Projekt an jemanden zu geben, der es auch fortführt. Normalerweise gehen doch Mietverträge an den neuen Eigentümer über.“ Stattdessen wählte man unter den 15 Mitbewerbern eine Gesellschaft aus, die an dem bisher Erreichten – und insbesondere an der selbstbewussten und wohlhabenden Klientel – offenbar überhaupt kein Interesse

*„Sie werden Ihres Lebens nicht mehr froh“, soll der Geschäftsführer gedroht haben, als die MieterInnen Protestplakate aushingen.
Foto: Knut Hildebrandt*



hatte. Die Baywobau, schildert Maibach, suchte die Konfrontation, die bisweilen rabiate Formen annahm. Als die MieterInnen Protestplakate aushingen, soll der Geschäftsführer gedroht haben: „Sie werden Ihres Lebens nicht mehr froh!“

Zu freundlicheren Gesprächen kam es nur in Ausnahmefällen. Selbst mit dem Kreuzberger Baustadtrat Franz Schulz, der seine Vermittlung anbot, wollte die Baywobau nicht reden. Und mit einem Journalisten, der einen Beitrag für das MieterEcho schreiben möchte, schon gar nicht: „Der Geschäftsführer meldet sich bei Ihnen, wenn Bedarf besteht“, heißt es kühl am Telefon. Nicht einmal die Höhe der Mieten verrät man der lästigen Presse. Ein ungewöhnliches Verhalten, schließlich annonciert die Baywobau Mietwohnungen im Viktoria-Quartier, was naturgemäß nicht geheim bleibt.

Auf ein Neues

Annoncen für Mietwohnungen? Tatsächlich – nachdem man alle Mieter los geworden ist, werden nun wieder welche gesucht. „Ein Hohn“, findet Maibach. Er vermutet, dass die Baywobau ihre Strategie geändert hat: Der Verkauf der einzelnen entmieteten Einheiten scheiterte an den überhöhten Preisen der Baywobau. Nun will man offenbar das Gelände als Ganzes an einen Immobilienfonds weitergeben. Diese aber bevorzugen gut ausgelastete Objekte und also sind nun wieder Mieter erwünscht.

Von ihren stattlichen Preisen rückt die Baywobau dennoch nicht ab: 1632 Euro Warmmiete sollen z.B. ein 167 qm großes Loft kosten, plus 70 Euro Stellplatzmiete in der – gegenwärtig geschlossenen – Tiefgarage. 10 Euro/qm sind nicht wenig für eine Wohnung auf einer Baustelle, mit Baumängeln und einer Vorgeschichte, die aus juristischen Auseinandersetzungen besteht.

Mit einem hohen Vermietungsstand ist also nicht zu rechnen, wenn eines Tages das Viktoria-Quartier verkauft werden sollte. Der Kaufpreis für das Gelände, der beim ersten Verkauf noch 59 Mio., beim zweiten 15,6 Mio. Euro betragen haben soll, wird dann wohl auf den berühmten symbolischen einen Euro gesunken sein. Und die Werbesprüche vom aufstrebenden Kreativendorf mit seinen „Doormen“ und „Townhouses“ werden noch etwas hohler klingen. Und die Brauerei ist wieder eine verwaiste Ruine.

**) Name von der Redaktion geändert.*

Kein Berliner Unwille

Neo-Preußische Fassaden statt Kunst und Kultur auf dem Schlossplatz

Peter Nowak

Der Platz gegenüber dem Palast der Republik war voller Leben. Zahlreiche bunte Bauwagen, wilde Schrottkulpturen, schräge Musik und junge Leuten mit Hunden vermittelten den Eindruck, Berlins alternative Szene habe einen der umstrittensten Plätze Berlins gekapert. Doch es war nur eine „bestellte Besetzung“, wie die Tageszeitung taz treffend titelte. Die Aktion ist auch schon längst wieder vorbei. Den ganzen Juli über durfte die Berliner Subkultur den Schlossplatz gratis nutzen und konnte so ihr Scherflein zur Berliner Imagewerbung beitragen.

Für große Kulturevents fehlt das Geld. Also dürfen die Schmuttelkinder aus den kulturellen Nischen gratis ran. Der Verein Schlossfreiheit e.V., der sich im Auftrag des Bezirksamts Mitte um die kulturelle Wiederbelebung des Schlossplatzes kümmert, bot dieses Stelldichein der Alternativkultur unter dem Motto „Kunstsommer auf der Schlossfreiheit“ an. Vor drei Jahren hatte schon einmal ein Kunstevent den Schlossplatz aus der gewohnten Ödnis gerissen: Unter dem Namen „weiß 104“ waren 104 Waschmaschinen vom 02.09. bis 03.10.2000 dort aufgestellt und rege genutzt worden. Schließlich war die ehemalige Schlossfreiheit an dieser Stelle bis vor 300 Jahren der öffentliche Waschplatz, auf dem vor den Augen der Herrscher die schmutzige Wäsche gewaschen wurde. Warum sollen nicht heute wieder Waschmaschinen und Duschen für die Obdachlosen und Armen an dieser Stelle entstehen, fragten sich während der Kunstaktion mit den Waschmaschinen nicht wenige. Doch für solche menschenfreundlichen Träumereien ist in der offiziellen Politik natürlich kein Platz.

Entscheidung gegen den Willen der Bevölkerung

Um zwei Gebäude wurde in den Jahren im Zusammenhang mit dem Schlossplatz gestritten: um den Palast der Republik und das historische Berliner Schloss. Für das offizielle Berlin ist die Frage längst entschieden. Im Frühjahr 2002 hatte sich die Kommission Historische Mitte Berlin mit knapper Mehrheit für einen Schlossnachbau mit historischer Fassade und den Abriss des DDR-Kulturpalasts entschieden. Seitdem ist für die Schlossbefürworter und die meisten Medien die Diskussion beendet. Das Schloss wird gebaut, der Palast muss weg. Dabei zeigen alle

Umfragen, dass die Mehrheit der Berliner Bevölkerung gegen einen Schlossneubau ist. Doch Proteste gegen die einsame Kommissionsentscheidung bleiben weitgehend aus. Die Neugestaltung des Schlossplatzes wird genauso passiv beäugt wie die Bebauung des Potsdamer Platzes zu einem Zentrum der Dienstleistungselite, obwohl dort immerhin jahrelang einer der größten Flohmärkte Berlins abgehalten worden war. Dass mit der Rekonstruktion des Schlosses ein weiterer zentraler Platz für die Interessen der Wohlhabenden hergerichtet wird, scheint vielen noch gar nicht so klar zu sein. Der Pressesprecher der Stadtschloss Berlin Initiative e.V. Hennes Schulz erklärte in einem Interview, dass auf dem Gelände auch für öffentliche Einrichtungen wie einige Museen

Vertrauter Anblick, aber seit August durch Poller ausgesperrt: (italienische) Wohnmobile auf dem Schlossplatz.

Foto: Knut Hildebrandt



Platz sein könne. Der Schwerpunkt werde natürlich auf der privaten Nutzung liegen „Es muss so etwas wie ein Grand Hotel geben und auch eine geschäftliche Nutzung. Denn wer will nicht gerne in Berlin, Schlossplatz Nr.1 wohnen oder sein Geschäft dort haben?“ Dass dann private Wach- und Sicherheitsdienste darüber bestimmen werden, wer zu dem Platz Zugang haben wird, versteht sich von selbst.

Berliner Unwille

Eine kleine Initiative hat sich schon frühzeitig gegen die Schlosspläne gestellt. Sogar jetzt kann man noch einige kleine Tafeln des Berliner Unwillen auf dem Platz entdecken. So nannte sich eine Initiative von geschichtsbewussten Architekten und Stadtplanern. Am 17.04.2002 organisierten sie eine ganztägige Protestaktion auf dem Platz. Der schöne Name Berliner Unwille erinnert an eine lang zurückliegende Widerstandsaktion der Berliner Bevölkerung gegen den Bau des ersten Schlosses im Jahre Januar 1448. Die Baustelle wurde damals besetzt, die Bauleute vertrieben und der Rohbau zerstört. Selbst auf den offiziellen Geschichtstafeln, die um den Palast der Republik aufgestellt wurde, findet der Berliner Unwille knapp Erwähnung. „Nach dem ‚Berliner Unwillen‘, in dessen Verlauf die rebellischen Bürger sogar die Schleusen öffneten (...) konnte Friedrich II. schließlich 1451 den Neubau seines Schlosses beziehen“, heißt es dort. Damals ging es vor allem um die Verteidigung der städtischen Souveränität vor dem Machtanspruch des Kurfürstentums. Das rebellische Bürgertum musste sich schließlich geschlagen geben.

Heute ist vom Berliner Unwillen wenig zu spüren. Selbst die Künstler, die im Juli den Platz mit Leben füllten, haben sich dem scheinbar Unvermeidlichen gefügt. „Bald wird hier das Schloss aufgebaut. Dann ist hier Schluss mit lustig“, bringt es ein Künstler auf den Punkt. Noch ist der Schlossplatz so öde, wie man ihn seit Jahren kennt. Zwischenzeitlich wurde er gar zum Stellplatz für Campingtouristen. Es ist Geldmangel, der die herrschaftlichen Plänen bisher verzögerte. Der Förderverein Berliner Schloss e.V. ist zur Zeit auf Sponsorsuche. Man will jetzt keine Zeit mehr verlieren. Denn in letzter Zeit gibt es verstärkt Debatten, den Palast der Republik zur Zwischennutzung an Künstlergruppen zu übergeben. Aus CDU-Kreisen kam heftiger Widerstand gegen solche Pläne. Sie befürchteten, dass so doch noch die Entscheidung für den Schlossbau unterlaufen würde. Das müsste all jenen eine Ermutigung sein, die doch etwas Berliner Unwillen gegen einen zweiten Potsdamer Platz, diesmal mit historisierenden Fassaden, verspüren.

Über die Fortsetzung der Anschlussförderung oder wie man den Staat ruiniert

Gekürzter Beitrag aus „Erkennen und Gestalten, Nr. 15“
von Gerline Schermer, Hans-Georg Lorenz, Dr. Konstanze Kube

Am 24.07.2003 hat das Oberverwaltungsgericht Berlin (OVG) das Land Berlin verpflichtet, die Eigentümer von 30 (Sozial-)Wohnungen in Neukölln auch weiterhin mit monatlich 17.578,83 Euro zu fördern. Das sind pro Wohnung monatlich 586 Euro. Die Mieter zahlen zusätzlich durchschnittlich 234 Euro Miete. Die Eigentümer erhalten also rund 820 Euro pro Wohnung. Auf dem Markt würden sie allenfalls 300 Euro Miete erzielen, weil es sich – wie das Gericht festgestellt hat – um Wohnungen in ungünstiger Lage und mit einfacher Ausstattung handelt. Seit der Errichtung dieser 30 Wohnungen im Jahr 1986 hat das Land Berlin ungeachtet der schlechten Lage und Ausstattung insgesamt 3.868.000 Euro gezahlt. Das sind pro Wohnung rund 129.000 Euro. Aber damit nicht genug: Die ‚Eigenbeteiligung‘ der Eigentümer (ca. 10% der Baukosten, also 479.500 Euro) erhielten diese aus ersparten Steuern zurück, sodass sie keinen Cent zahlen mussten, um diese 30 Wohnungen zu erwerben.

Die Erstellung der 30 Wohnungen hat angeblich 4.795.918 Euro gekostet, d.h. 159.864 Euro pro Wohneinheit. Dafür konnten private Bauherren damals auch ein schlichtes Reihenhäuser bauen. Dennoch hat der Bewilligungsausschuss diese nach oben getriebenen Erstellungskosten bewilligt. Jeder wusste, dass hier viel Geld in dunkle Kanäle floss. Der Chef der Volksbank, Kauermann (SPD), erklärt dies zur notwendigen Folge einer Förderung der Kostenmiete und beschreibt damit unfreiwillig die Hemmungslosigkeit, mit der die Beteiligten sich aus der Staatskasse bedienen. Das ist das ‚Berliner System zur Förderung des Sozialen Wohnungsbaus‘.

System ist „kriminell“

Als die Förderung der 30 Neuköllner Wohnungen nach 15 Jahren vertraglich vereinbarter Laufzeit auslief, meinte der Senat, der Steuerzahler habe diesen Eigentümern genug gezahlt. Er entschloss sich die Förderung einzustellen. Das OVG aber war anderer Meinung. Aus der Politik kamen schnelle Reaktionen:

Peter Strieder meinte, das sei genau das, was er vom OVG erwartet habe. Nun gelte es, mit den Eigentümern zu verhandeln, um die Förderung zu reduzieren. Sarrazin und Woweriet wollen nicht nachgeben und das gerichtliche Hauptsacheverfahren durchziehen. Am erstaunlichsten äußerte sich Klaus Riebschläger. Der beteuert zwar, das „Fördersystem“ nicht erfunden zu haben. Aber alsbald nach seiner Einführung hat er es als (mit-)verantwortlicher Bau- und Finanzsenator über viele Jahre angewendet. Das System habe er, so Klaus Riebschläger in der Berliner Zeitung vom 30.07.2003, schon vor 20 Jahren als „kriminell“ bezeichnet. Die Frage, warum denn ein auf krimineller Grundlage abgeschlossener Vertrag sogar nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit weitergelte, beantwortete Riebschläger, nun Rechtsanwalt der klagenden Eigentümer, lateinisch: „Pacta sunt servanda“.¹

Ein Nicht-Jurist versteht schon schwer, warum ein Vertrag gegen den Willen eines Vertragspartners über die vereinbarte Laufzeit hinaus ‚erfüllt‘ werden muss. Dass Verträge, die auf einer kriminellen Grundlage abgeschlossen wurden, einzuhalten seien, erstaunt auch den Juristen. Und dass kriminelle Verträge über die vereinbarte Laufzeit hinaus fortgelten, dürfte selbst eine Mafia verblüffen.

Spätestens hier drängt sich die Frage auf: Was ist das für ein Rechtssystem, in dem Kläger vor Gericht Ansprüche durchsetzen können, deren rechtliche Grundlage ihr eigener Rechtsanwalt als kriminell bezeichnet? Der Beschluss ist von unabhängigen Richtern gefällt worden, die nicht im Verdacht stehen, mit dem Fördersystem verbunden zu sein. Der Beschluss ist auch kein Ausrutscher. Dass er im Rampenlicht der Öffentlichkeit stehen würde, musste den Richtern klar gewesen sein. Und da Richter nicht weltfremd sind, wussten sie auch, was ihre Entscheidung für das Land Berlin bedeutet: Das Geld, das für die Förderung weiterhin gezahlt werden muss, wird

¹ Pacta sunt servanda (lat.) = Verträge sind einzuhalten. Es handelt sich um einen aus dem römischen Recht übernommenen und heute noch gültigen zivilrechtlichen Grundsatz der Vertragstreue.
Anm.d. Red.

anderswo ‚eingespart‘. Da schon seit Jahren bei kommunalen Ausgaben gekürzt wird, überschreitet man nun oft Schmerzgrenzen. Jedem denkenden Menschen sticht dieses Missverhältnis in die Augen: Auf der einen Seite füllt ein kriminelles System die Kassen weniger Reicher mit Milliarden Euro an Steuergeldern. Auf der anderen Seite können drängende soziale Aufgaben nicht mehr erfüllt werden, weil das Geld fehlt. Und dennoch sahen sich die Richter durch das Recht gezwungen, sich auf die ungerechte Seite stellen zu müssen.

Festschreibung gesellschaftlicher Machtverhältnisse

Wie kann dies kommen? Zunächst: Recht schreibt gesellschaftliche Machtverhältnisse fest. Diese Erkenntnis ist kein Ausfluss sozialistischer Ideologie. Wenn Art. 590 des Strafgesetzbuchs der UdSSR feststellte, dass „Recht ein System sozialer Beziehungen ist, das den Interessen der herrschenden Klasse dient und daher von ihrer organisierten Macht, dem Staat, geschützt wird“, dann steht diese Feststellung in einer langen Tradition: Von Aristoteles über Spinoza bis Nietzsche, von Savigny bis Ihering und Radbruch waren sich Denker der Tatsache bewusst, dass Recht, wie Kant es sagt, „die Einschränkung der Freiheit eines jeden auf die Bedingung ihrer Zusammenstimmung mit der Freiheit von jedermann“ ist und dies nach den Regeln der Macht

geschieht, also, wie Nietzsche sagt, Recht „der Wille (ist), ein jeweiliges Machtverhältnis zu verewigen.“

Warum diese Feststellung? Weil man im Umkehrschluss aus der Rechtsprechung ermitteln kann, wer denn wirklich die Macht im Staat besitzt. Wer wissen will, was in einer Gesellschaft rechtens ist, darf nicht nur das abstrakt geschriebene Recht untersuchen. Das gesprochene Recht ist es, dass die Machtverhältnisse konkret widerspiegelt. Das bedeutet, dass nach den abstrakten Rechtsprinzipien das Integrationsprojekt in Kreuzberg den Eigentümern der 30 Wohnungen in Neukölln bezüglich des Rechts auf Förderung in nichts nachsteht. Und dennoch kann dem Integrationsprojekt das wenige öffentliche Geld für seine sozial bedeutsame Arbeit scheinbar rechtens sang- und klanglos gestrichen werden, den Wohnungseigentümern die (moralisch) ungerechtfertigt bereichernde und teure Förderung aber nicht. An den gerichtlichen Entscheidungen wird also deutlich, wer wirklich die Macht in diesem Staat hat. Dies soll kein Vorwurf gegen die Richter sein, dass bei Gericht alles mit rechten Dingen zugeht, ist gerade die Voraussetzung für rechtliche Durchsetzung gesellschaftlicher Machtverhältnisse. Den Juristen kann man allenfalls vorhalten, dass sie nicht als Skandal benennen, was aus Riebschlägers Feststellung folgt: Die Förderung ist kriminell, aber sie muss fortgeführt werden, weil das Recht – *pacta sunt servanda* – es nun einmal so zu wollen

scheint. Wir aber dürfen in Übereinstimmung mit der abendländischen Philosophie ergänzen: weil die Macht des Gelds dahinter steht, die sich den Staat zur Beute macht.

Verschleuderung von Steuergeldern

Was offenbart der Beschluss zur Anschlussförderung über die gesellschaftlichen Machtverhältnisse? Um dies darstellen zu können, müsste zuvor der Streitgegenstand noch einmal beschrieben werden:

Erstens wurden stets stark überhöhte Erstellungskosten der Wohnungen gefördert; bei dem o.g. Beispiel betrug die Kostenmiete 23,21 DM/qm im Monat. Bei einer 60qm-Wohnung wäre das eine Miete in Höhe von 1393 DM gewesen. Niemand hätte eine solche Wohnung angemietet. Sie wurde denn auch anfangs für 294 DM und später für bis zu 457 DM vermietet.

Zweitens wurde die ‚Eigenbeteiligung‘ durch Steuersubventionen voll erstattet, sodass der Eigentümer nicht einen Cent eigenen Gelds einsetzen musste. Im vom OVG entschiedenen Fall waren das nur 10% der (überhöhten) Erstellungskosten, obgleich 15% vorgeschrieben waren.

Drittens wurden alle Kreditverpflichtungen der Eigentümer durch den Staat 15 Jahre lang getilgt.

Viertens wurden geringste Tilgungen bei – dadurch bedingten – hohen Zinsbelastungen hingenommen. Das Gericht erklärte, dass von der Kreditsumme von 4.177.254 Euro bislang nur 477.254 Euro getilgt wurden und noch eine Restschuld von 3.700.000 Euro bestehe. Das wären sogar weniger als 15% Tilgung der Kredite. Die Expertenkommission geht bei einer 15-jährigen Laufzeit von einer Tilgung in Höhe von durchschnittlich 28% aus. Abweichungen in Höhe der vom Gericht behaupteten Tilgung sind vom 2. Wohnungsbauförderungsgesetz nicht gedeckt und also rechtswidrig. Die Restschuld dürfte daher in Wahrheit bei ‚nur‘ ca. 3.000.000 Euro liegen.

Es wurden 4,5% Zinsen gezahlt, und zwar für das (in Wahrheit gar nicht eingesetzte) ‚Eigenkapital‘, ferner für alle Nebenkosten, die der Vermieter zu tragen hatte, und schließlich für ein nicht vorhandenes Mietausfallwagnis. Im vorliegenden Fall ergibt sich allein aus diesen Summen unverzinst ein Betrag von 544.909 Euro, der dem Eigentümer jetzt zur Verfügung stehen müsste, wenn er ihn nicht konsumiert, sondern als sparsamer Kaufmann,

Brunnenstr. 133 in Berlin-Wedding, Auslaufjahr des Fördervertrags in 2004. Foto: Knut Hildebrandt



auf Erhalt seines eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs bedacht, daraus eine Rücklage gebildet hätte.

Fazit: Die Eigentümer der 30 Wohnungen in Neukölln haben bislang keinen einzigen Cent für den Erwerb dieses Eigentums aus eigener Tasche ausgegeben. Im Gegenteil: Die Eigentümer haben vom Steuerzahler über eine halbe Millionen Euro geschenkt bekommen.

Wie rechtfertigt das Gericht seinen Befehl, dass diese skandalöse oder – um mit Riebschläger zu sprechen – kriminelle Verschleuderung öffentlichen Gelds im ‚Namen des Volkes‘ 15 Jahre lang weiterlaufen soll? Die Begründungen des Gerichts lassen sich auf folgende Argumente verdichten: Alles, was der Staat an steuerlichen Entlastungen und sonstigen Zuwendungen den Eigentümern zu steckte, hat mit den 30 Wohnungen nichts zu tun. Zitat: „Es mag zutreffen, dass das im maßgeblichen Zeitpunkt der Investition geltende Steuerrecht es den Investoren erlaubte, die Eigenmittel im Wesentlichen aus ersparten Steuern aufzubringen. Das in dieser Weise erlangte Kapital stellt sich gleichwohl als durch eigene Leistung erwirtschaftet (!) dar und genießt verfassungsrechtlich uneingeschränkter Eigentumsschutz.“

Das ist genau das, was wir sagen: Das Recht muss (laut OVG) im Sinne der Mächtigen und Reichen so gelesen werden, dass öffentliche Fördermittel – und zweckbezogene steuerliche Erleichterungen sind Förderung – beliebig verwendet werden können. Wenn man freilich die 480.000 Euro, die das Finanzamt ‚erstattete‘, ebenso in die Tilgung eingebracht hätte, wie die 544.909 Euro, die man nebenbei vom Berliner Senat ‚geschenkt‘ bekam, wäre heute keine Restschuld von 3 Mio. Euro (oder gar 3,7 Mio. Euro, wie das OVG meint) vorhanden.

Die Anständigen sind die Dummen

Es gibt Eigentümer, die alle Fördergelder eingesetzt haben und diese sind jetzt, wie die anderen Steuerzahler, die Dummen, weil sie keine Anschlussförderung einklagen können. Denn das entscheidende Argument des Gerichts ist die Feststellung, dass die Eigentümer die Wohnungen bei gegenwärtigem Stand der Schulden nicht rentabel an den Markt bringen können und daher Pleite gehen müssen, wenn die Förderung nicht weiterhin gezahlt wird. Das Gericht ist sogar der Ansicht, die öffentliche Hand sei nicht interessiert gewesen, dass die Eigentümer mehr tilgten. Fazit: Die Eigentümer wären nicht von Insolvenz be-

droht, wenn sie die für diese Wohnungen gezahlten öffentlichen Gelder in die Tilgung gegeben hätten oder jetzt als Rücklage einsetzen könnten. Nur wer das Geld anderweitig ausgegeben hat, geht ohne weitere (Anschluss-)Förderung Pleite.

Der Berliner Senat hat – so der Beschluss des OVG – neben rechtlichen Erörterungen lediglich zwei wichtige Argumente vorgetragen, die das Gericht bissig kommentiert: „Der Antragsgegner (also das Land Berlin) hat für die Einstellung der Anschlussförderung zwei Gründe angeführt: Zum einen die extreme Notlage des Berliner Landeshaushalts, zum anderen die Entspannung, wenn nicht gar Übersättigung des Wohnungsmarkts. Das wahre Ausmaß der Haushaltsnotlage vermag der (5.) Senat (des OVG) nicht zu beurteilen; eine alle Teilbereiche erfassende Entspannung des Wohnungsmarkts jedoch hat der Antragsgegner noch in der mündlichen Verhandlung vor dem (5.) Senat (des OVG) am 13.06.2002, in dem es um das (automatische) Außerkrafttreten der Zweckentfremdungsverbotsverordnung ging – OVG 5 B 18.01 bis 22.01 –, nachdrücklich in Abrede gestellt.“

Diese Argumentation steht freilich dem 5. Senat des OVG nicht gut zu Gesicht. Die Haushaltsnotlage kennt jeder Bürger. Sie muss als gerichtsbekannt gelten. Und eben der 5. Senat des OVG hatte in dem zitierten Verfahren dem Berliner Senat bescheinigt, dass es den gesättigten Wohnungsmarkt gäbe und er deshalb verfassungswidrig handelt, wenn er das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum nicht aufhebt. Der Inkonsequenz in der Argumentation des Berliner Senats steht eine ebensolche des 5. Senats des OVG gegenüber. Wer im Glashaus sitzt, sollte nicht mit Steinen werfen! Der Beschluss erwähnt auch mit keinem Wort den Fall der Mauer, die Wiedervereinigung und den dadurch ausgelösten Wegfall der Berlinförderung im Jahr 1994 und das Auslaufen von Steuervergünstigungen. Dies aber war, wie das Gericht an anderer Stelle erwähnt, die Geschäftsgrundlage der Förderung. Und sowohl der Berliner Senat als auch die Geförderten wussten dies. Der Wegfall der Berlinförderung bedeutet auch den Wegfall der Geschäftsgrundlage. Darüber findet sich im Beschluss des OVG kein Wort.

Anschlussförderung und Bankgesellschaft

Ziehen wir die Schlussfolgerungen: Der Beschluss des OVG behandelt den Fall so, als sei hier ein Streit zwischen zwei Parteien zu entscheiden, die sich zusammengetan hatten,

um den Staat auszuplündern. Daher die (insoweit zutreffende) Argumentation des Gerichts, die Politik habe doch bewusst die Bedingungen geschaffen, die der anderen Partei die ‚kriminelle‘ Aneignung nachgerade aufnötigte. Das sich dabei aufdrängende Unbehagen verdrängt das Gericht. Das Gericht war an die öffentlich dokumentierte positive Haltung des Senats zu dieser Förderung gebunden. Statt Fehler öffentlich einzugestehen, haben Politik, Bankvorstände und die ‚interessierten Kreise‘ sogar das Gegenteil getan. Kaum war die Geldquelle Berlinförderung versiegt, da wurde noch im gleichen Jahr bei Sekt und Kaviar die Bankgesellschaft Berlin gegründet. Mit diesem Instrumentarium vermochte es das eingespielte Team denn auch, die Stadt mit einer neuen Variante von Immobiliengeschäften in sieben Jahren völlig zu ruinieren. Damit aber nicht genug: Noch im Jahr 1997, drei Jahre nach dem Ende der Förderung Berlins durch den Bund, wurde unter der so genannten Sparkommissarin Anette Fugmann-Heesing noch einmal für weitere 20.000 Wohnungen der Förderjahrgänge 1982 bis 1986 eine Anschlussförderung bewilligt und vom Parlament beschlossen. Nach dem aktuellen Bericht der Investitionsbank Berlin (IBB) vom Jahr 2002 wurden für diese Nachschussförderung nur für diese Jahrgänge 1982 bis 1986 bislang 1541 Mio. Euro ausgegeben. Am Ende wird sich diese Summe verdoppelt haben. Und noch 2003 wollte Peter Strieder, völlig unbeeindruckt von den Fakten, eine weitere (Nachschuss-)Förderung durchwinken.

Es wäre verdienstvoll, für die Öffentlichkeit zu klären, wie weit die hier ‚geförderten Personen‘ mit denen identisch sind, die an den Geschäften der Bankgesellschaft verdienen. Wenn das Gericht die Interessen des Volkes hätte würdigen wollen, dann hätte es Folgendes sagen müssen: Hier haben beide Parteien gewusst, dass sie ein sittenwidriges Geschäft zum Schaden der Allgemeinheit abschlossen. Und daraus hätte es dann die rechtlichen Konsequenzen ziehen müssen.

Die Antwort auf die Frage „Was tun?“ ist einfach: Aussprechen, was ist. Aufklären, was war. Die Verantwortlichen beim Namen nennen, bei der Anschlussförderung wie bei der Bankgesellschaft.

Die Politik muss ihre Glaubwürdigkeit zurückgewinnen und die Interessen der Allgemeinheit machtvoll vertreten. Dann gibt es auch wieder andere Gerichtsentscheidungen und andere Verantwortungen des Wirtschaftens. Die Verfassung lässt auch andere Machtverhältnisse zu. ■

Warum eigentlich nicht?

Eine Mieterhöhung bei der Märkischen Scholle und ihre Folgen

Zehn gute Gründe für die Mitgliedschaft weiß die Märkische Scholle eG Wohnungsunternehmen – nicht zu verwechseln mit der Märkischen Baugenossenschaft – auf ihrer Webseite für „Anders Wohnen in Genossenschaften“ anzuführen. Von Demokratie und lebenslangem Wohnrecht ist die Rede, von niedrigen Mieten und picobello Reparaturleistungen, von Überschüssen, die allen zugute kommen, und von sozialen Leistungen noch und nöcher. Hier lebt sich's fein und sicher und fern ab aller marktwirtschaftlicher Bedrohung. Die Betriebswirtschaft hat hier keine Heimstatt in diesem Paradies des sozialen Miteinanders, meint der ahnungslose Wohnungssuchende angesichts der Verheißungen.

Schön wär's.

„Genossenschaftliches Wohnen bedeutet nicht ein Wohnen ohne Mieterhöhung. Wie jedes andere Unternehmen müssen auch Genossenschaften nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten handeln“, erklärt der Vorstand einer Genossin, die etwas von diesem Geiste einfordert, als sie wieder einmal eine ganz profane Mieterhöhung im Briefkasten findet. Die Antwort hätte auch jede Geschäftsführung irgendeines x-beliebigen Wohnungsbaunternehmens geben können. Dazu braucht man keine Genossenschaft.

Gänzlich unbeantwortet bleibt zudem, warum die Wohnungsbaugenossenschaften den Genossenschaftsgedanken immer nur als Werbeslogan missbrauchen müssen, warum nicht die Märkische Scholle oder irgendeine Genossenschaft wirklich auf die fundamentalen Wünsche ihrer Mitglieder einzugehen in der Lage ist.

Nichts anderes wird hier angemahnt.

Redaktion MieterEcho

An: Märkische Scholle Vorstand

**Sehr geehrte Frau Stach,
sehr geehrter Herr Hauke,**

wenngleich Ihre Mieterhöhungsforderung allen formalen Kriterien entspricht, möchte ich Sie trotzdem auf die Unmoral ihres Tuns aufmerksam machen.

– Meine Miete hat sich in den letzten drei Jahren um 15,76% erhöht. Mein Gehalt dagegen um keinen Pfennig.

– Wie dem Mietspiegel zu entnehmen ist, sind die Mieten gesunken. Sie hingegen steuern in die Gegenrichtung, obwohl Sie bestimmt keine kapitalkräftige Klientel verwalten und auch mit dieser Wohnsubstanz nicht erhalten werden, sollte das Ihr Ziel sein.

– Es ist zynisch, wenn Sie darauf hinweisen, dass im Bedarfsfall Wohngeld beantragt werden kann. Wer bitte zahlt das? Der Steuerzahler!

– Sie verkörpern eine Doppelmoral: Wenn's darum geht, dass Mieter die Miete wegen unzumutbarer baulicher Belästigungen die Miete reduzieren, dann sind wir eine Genossenschaft und sitzen alle in einem Boot. Bei Mieterhöhungen gelten diese Prinzipien nicht.

– Bitte seien Sie sich dessen bewusst, dass Sie keine Privateigentümer der Märkischen Scholle, sondern Verwalter unseres gemeinschaftlichen Eigentums sind.

– Wenn es Ihnen wirklich um die Belegung des genossenschaftlichen Gedankens geht, warum schlagen Sie keine anderen Wege ein?

Seien Sie sich dessen bewusst, dass die wirtschaftliche Situation noch prekärer werden wird und es noch viel mehr Menschen ohne Arbeit geben wird.

– Warum versuchen Sie nicht, die Bewohner zur Kostenreduzierung zu genossenschaftlichem Handeln zu motivieren? Das würde dem Gemeinwohl gut tun und sicher gäbe es auch positive Resonanz.

– Um das zu fördern, müssten – nicht nur, wenn eine Vertreterwahl ansteht – des öfteren Bewohnerversammlungen durchgeführt werden, auf denen die Genossenschaft betreffende Fragen beraten werden.

Bitte bedenken Sie, dass neue Situationen auch neue Mittel erforderlich machen.

Mit freundlichem Gruß
Eva Holl*

**) Name von der Redaktion geändert.*

„Märkische Scholle“
Wohnungsunternehmen
eingetragene Genossenschaft

Sehr geehrte Frau Holl,

genossenschaftliches Wohnen bedeutet nicht ein Wohnen ohne Mieterhöhung. Wie jedes andere Unternehmen müssen auch Genossenschaften nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten handeln.

Mehreinnahmen fließen immer in die Verbesserung unseres Wohnungsbestands ein. Hinzu kommt, dass allgemeine Kostensteigerungen aufzufangen sind. Das Wichtigste ist aber für uns die Bestandserhaltung für die zukünftigen Generationen.

Unsere Mieterhöhungen mit den festgesetzten Grenzen bis maximal zum Mittelwert und höchstens 5% ist unserer Ansicht nach angemessen und sozial verträglich. Im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt sind unsere Mieten noch als gering zu bezeichnen.

Es ist richtig, dass die Mittelwerte des Berliner Mietspiegels 2003 für die Wohnungen der Baujahrsklasse 1965-72 und einfache Wohnlage gesunken sind. Sie hatten den Mittelwert bisher nicht erreicht, während Ihre Nachbarn aber schon längere Zeit diese Miete zahlen.

Übrigens finden wir es nicht zynisch, auf das Wohngeld zu verweisen. Wir kennen Ihre Einkommensverhältnisse nicht und unser Hinweis sollte nur auf die Möglichkeit hinweisen. Eine individuelle Miete für die einzelnen Genossenschaftsmitglieder können wir nun nicht gewähren.

Wir sehen auch keine Doppelmoral, wenn wir den Mietern zumuten, den Lärm wegen Bauarbeiten zu ertragen, wenn dafür Ihr Haus, Ihre Siedlung schöner gestaltet oder modernisiert wird.

Wir sind uns durchaus als Vorstandsmitglieder unserer Aufgabe und unserer Verpflichtung gemäß Genossenschaftssatzung bewusst. Die demokratische Struktur sorgt auch dafür, dass wir mit der Basis verbunden bleiben und dies geschieht nicht nur bei den Vertreterwahlen.

Mit freundlichen Grüßen
Stach Hauke

„Mehr als gewohnt“

ist der Werbespruch der **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH.**

Aber es ginge auch ‚schneller als gewohnt‘, ‚konfuser als gewohnt‘ oder ‚dreister als gewohnt‘. Jedenfalls meinen das die Mieter, die von der HOWOGE an die Mieterhöhung erinnert wurden.

Unter dem Datum vom **21.08.2003** schrieb die HOWOGE:

„(...) in unserem Schreiben vom 18.06.2003

baten wir Sie um die Zustimmung zur Erhöhung Ihrer monatlichen Nettokaltmiete (Grundmiete plus Modernisierung) mit Wirkung ab dem 01.09.2003.

Die Zustimmungsfrist für unser Erhöhungsverlangen ist am **31.08.2003** abgelaufen. Trotz unseres Erinnerungsschreibens vom 11.08.2003 haben wir Ihre Zustimmungserklärung bisher nicht erhalten. Da es sich bei der Mieterhöhung nach §558 BGB ff. um eine beiderseitige Vertragsänderung handelt, kommt die Mieterhöhung nur zustande, wenn die Mieter dem Erhöhungsverlangen schriftlich zugestimmt haben. Bisher liegt uns Ihre

Zustimmungserklärung jedoch nicht vor.“ Ganz zum Schluss findet sich der erhellende Hinweis: „Dieser Brief wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben.“

Vielleicht hatte sich der Computer einfach nur gelangweilt.

Redaktion MieterEcho



Märkische Baugenossenschaft, Nachtrag

Der Beitrag über die Märkische Baugenossenschaft „Genossenschaft in Not“ im MieterEcho 299 enthielt zwei Fehler, die wir – teilweise sogar sehr gerne – korrigieren.

Wir hatten über die Mitgliederversammlung geschrieben: „Die Genossen verweigerten (...) dem jetzigen Vorstand und dem Aufsichtsrat die Entlastung. Eine etwas späte und

womöglich gegen die falschen Personen gerichtete Maßnahme.“

Der jetzige Vorstand, Herr Michael Petrowitsch und Herr Dirk Oeltje, die noch amtieren, sowie Frau Malischewski, die nur kurzzeitig amtiert hatte, sind entlastet worden. Wir sagen das mit großer Erleichterung und bitten um Entschuldigung.

Mit noch größerer Erleichterung aber haben wir zur Kenntnis genommen, dass nur dem alten Vorstand, bestehend aus Herrn Hasler und Herrn Krause, der – und das hatten wir

nicht berücksichtigt – im Jahre 2002 auch noch im Amt war, die Entlastung verweigert worden ist. Wir stellen das sehr gerne richtig. Unser Vertrauen in die Märkische hat dadurch einen deutlichen Auftrieb erhalten.

Der zweite Fehler betrifft die Ausführungen über Festlegung der Höhe der Geschäftsanteile. In der neuesten und jetzt gültigen Satzung ist die von uns zitierte und kommentierte Bestimmung nicht mehr enthalten.

Redaktion MieterEcho

BERLINSICHT

Fotografien von Marina Dietrich

„Auf Taxifahrten Berlin als Motiv entdeckt. Die Sicht aus dem Autofenster bei Nacht auf ihren Fotos beschrieben. Mitgenommen auf der Fahrt. Den Augenblick eingefangen und mit der Kamera Berlin nachgezeichnet.“

Ausstellung vom 24.10. bis 21.12.2003 in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstr. 92, 10963 Berlin

Vernissage: Freitag, 24.10.2003, 19 Uhr



Marina Dietrich: 1950 geboren. Taxifahrerin. Auf Berlins Straßen seit 1987 mit dem Taxi unterwegs.



Notsituationen gewinnträchtig ausnutzen

Mit Erwerbslosen wird immer noch versucht Geld zu verdienen

Joachim Oellerich

Als sich in den späten 1980er Jahren in Westberlin regelmäßig bereits an den Samstagabenden lange Schlangen Wohnungssuchender an den Straßenverkaufsstellen der Sonntag-Morgenpost wegen der Immobilienanzeigen bildeten, war die Zeit günstig für Wohnungsvermittlungskriminalität.

Inzwischen, so wird immer wieder von den Vermietersverbänden vorgetragen, habe sich der Markt entspannt. Doch das Geschäft mit der Wohnungssuche ist damit noch lange nicht aus der Welt. Die Vian GmbH hat für den Zugriff zu einer durch Lockangebote aufgepeppten Datenbank mit wertlosen Wohnungsangeboten solange 185 Euro kassiert, bis dem Treiben gerichtlich ein Riegel vorgeschoben wurde. In einem ersten, von Rechtsanwalt Henrik Solf geführten Prozess ist die Firma jetzt zur Rückzahlung der Einnahmen verurteilt worden (siehe Beitrag auf S. 23, die Red.).

Vermittlung virtueller Arbeit

Doch wesentlich lukrativer als die Vermittlung von virtuellen Wohnungen ist z. Zt. die Vermittlung von nicht vorhandenen Arbeitsplätzen – ein Geschäft, das mit der Wohnungssuche kombiniert, von Frau Pniower und Herrn Hüttemann jahrelang erfolgreich unter der Firma TECO betrieben worden ist. Inzwischen ist der insbesondere durch das MieterEcho bewirkte Druck so groß geworden, dass sie es aufgeben mussten und jetzt endlich auch in einem ersten Amtsgerichtsprozess, den Rechtsanwalt Christoph Becker geführt hat, zur Rückzahlung der Gebühren verurteilt wurden.

Ihrem Nachfolger, Herrn Poppe, wird hoffentlich ein gleiches Schicksal widerfahren, doch damit ist Problem längst nicht gelöst. Frau Pniower und Herr Hüttemann sind weiter umtriebig, wie eine Betroffene berichtet. Kein Wunder, denn solange Notlagen vorhanden sind, gelingt solchen wie Hüttemann oder Pniower die eigene Bereicherung.

Unterstützt werden sie durch die bis zur Kooperationsbereitschaft reichende Teilnahms-

losigkeit der Ämter (Arbeitsamt und Finanzamt) sowie die unglaubliche Passivität der Staatsanwaltschaft.

Seit 2001 wird staatsanwaltschaftlich gegen Frau Pniower ermittelt, was auch immer das heißen mag. Dem verantwortlichen Oberstaatsanwalt Roman Reusch ist seit dem 15.08.2002 bekannt, dass sich in der Berliner MieterGemeinschaft Informationen häufen und sich Betroffene regelmäßig treffen. Alle Hinweise werden mit lapidaren Zweizeilern des Inhalt, dass die Ermittlungen schwierig seien oder man aus ermittlungstaktischen Gründen keine Auskunft geben könne, beantwortet. Interesse an dem angesammelten, teilweise sogar aus der Innensicht stammenden Material wurde bisher noch nicht bekundet. Obgleich bei der Firma mehrere tausend Stellungsuchende um Gebühren oder Kautionen geprellt wurden, hat es den Anschein, als würde es dem Oberstaatsanwalt Reusch demnächst gelingen, das Verfahren einzustellen.

Das Arbeitsamt hingegen kennt überhaupt keine Skrupel. Bewerbungen zur beliebigen Verwertung gehen der neuen Firma des Erfolgsteams Pniower/Hüttemann massenhaft zu, dank der Einspeisung ihrer „Kundenaufträge“ in die SIS-Datenbank und der Verpflichtung der Arbeitslosen, sich permanent auf jeden Schrott zu bewerben.

Wen wundert's, dass das MieterEcho, mehr oder weniger zufällig mit diesen Geschehnissen in Berührung geraten, immer wieder angesprochen wird. Der daraus erwachsenden Verantwortung können wir uns schwerlich entziehen, deshalb haben wir bereits wiederholt berichtet und werden auch weiterhin – zumindest mit Auskünften – zur Verfügung stehen.

Geld zurück bei „Kaution“

oder „Seminar- gebühren“ als Voraus- setzung für die Auf- nahme einer Handels- vertreter Tätigkeit für die TECO Immobilien GmbH

Christoph Becker

Ob das von der TECO Immobilien GmbH gestellte Vertragswerk unwirksam ist, kann dahinstehen. Jedenfalls kommt eine Schulung in erster Linie dem Unternehmen zugute, so dass diese dem angehenden Handelsvertreter nach § 86 a HGB unentgeltlich zuteil werden muss. Eine Klausel, die dem Unternehmen den Verbleib einer Kaution von 590,00 Euro für ein sechsständiges Seminar sichern soll, ist unwirksam.

Amtsgericht Charlottenburg, Urteil vom 28.08.2003 – 218 C 211/03

Das Mieterecho hatte bereits mehrfach, (Nrn. 291, 292, 293 und 298) berichtet. Auch andere Zeitschriften hatten das „TECO-System“ beleuchtet.

Die TECO (und inzwischen andere Unternehmen wie z.B. Kolja Poppe Immobilien) wenden sich speziell an Arbeitslose, denen eine Zusammenarbeit und Möglichkeit der Aufnahme einer Tätigkeit als Handelsvertreter für das Unternehmen bei der Wohnungsvermittlung offeriert wird.

Voraussetzung für die Tätigkeit als Handelsvertreter ist ein Seminar, für dessen Teilnahme eine „Kaution“ von 590 Euro kassiert wird. Zu erfolgreichen Vermittlungen kommt es dann in aller Regel nicht, da den Handelsvertretern unbrauchbare Listen von Immobilienanzeigen gegeben

werden, die aus dem Immobilienteil der Zeitungen herausgesucht wurden. Hierzu hatte ich in der für eine Betroffene erhobenen Klage argumentiert, dass das Vertragswerk gegen die guten Sitten verstößt und nichtig ist, weil es in Wirklichkeit auf den Verbleib der Seminarkauti von 590 Euro ausgerichtet ist. Das Seminar ist mangelhaft und unbrauchbar, da lediglich Binsenweisheiten aufgetischt werden. Dies ergibt sich übrigens auch aus einem Vergleich mit dem von dem Verband deutscher Makler (VDM) angebotenen Grundlehrgang für Immobilienmakler von 120 Präsenzstunden für 980 Euro. Kommt man beim VDM-Lehrgang auf eine Stundenvergütung von 8,16 Euro, so ergibt sich für die TECO ein überhöhter Stundensatz von 98,33 Euro. Weiter ergibt sich die Nichtigkeit nach meiner Argumentation auch aus einem Verstoß gegen gesetzliche Verbote.

Das Amtsgericht hat in der bislang erst mündlich vorliegenden Urteilsbegründung die Frage der Wirksamkeit des gesamten Vertragswerks dahinstehen lassen, ist allerdings letztlich dadurch zu demselben Ergebnis gekommen, dass es die betreffende Klausel für unwirksam erachtet hat, so dass die TECO das Geld ohne rechtlichen Grund erlangt hat und zurückzahlen muss. Das Amtsgericht hat hierbei eine gesetzliche Regelung aus dem Handelsvertreterrecht (§ 86 a HGB) für Fälle wie den vorliegenden herangezogen. Danach muss das Unternehmen dem Handelsvertreter die erforderlichen Unterlagen und Arbeitsmittel kostenlos zur Verfügung stellen. Der Grundgedanke dieser gesetzlichen Regelung gelte auch für Schulungen, die ja letztlich in erster Linie dem Unternehmen zugute kommen.

Das nächste Treffen der Betroffeneninitiative Kolja Poppe/TECO findet am Dienstag, dem 07.10.2003, um 19 Uhr in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92, 10963 Berlin, statt.

Informationen unter der Telefonnummer 21 00 25 84 (Redaktion MieterEcho)

Warum brauchen Bewerber die Dienstleistungen der Brain Consulting?

Das Duo Pniower und Hüttemann hat wieder etwas Neues

Andrea Schaub

Im MieterEcho Nr. 298 wurde über die Machenschaften von Pniower und Co. mit ihrer Firma Conmatis berichtet. Da die dort beschriebene Masche anscheinend nicht mehr zieht, mussten die beiden etwas Neues finden, um Arbeitslosen das Geld aus der Tasche zu ziehen und selbst gut zu verdienen.

Die frühere Anschrift Kurfürstendamm 138, 10711 Berlin ist inzwischen passé. Inzwischen sitzen sie am Hardenbergplatz 2. Ihre Firma Conmatis nennt sich jetzt Brain GmbH, ist aber weiterhin unter HRB 56794 im Handelsregister eingetragen. Eine weitere Bezeichnung dieser Firma ist „Brain Consulting“, in Zeitungsanzeigen tritt sie mitunter auch als „Brain Consult“ auf. Anzeigen werden von dieser Firma reichlich aufgegeben. Eine häufig erscheinende Stellenanzeige in der Berliner Morgenpost lautet:

„Private Arbeitsvermittlung sucht Kundenberater. Wir bieten feste Termine sowie 2000 Euro monatlich. Branchenfremde werden kostenfrei eingearbeitet. Nur schriftliche Bewerbungen: Brain Consulting, Hardenbergplatz 2, 5. OG., 10623 Berlin.“

In einem zweiten Typ von Anzeigen werden „im Kundenauftrag“ die verschiedensten Stellen angeboten, für die Bewerbungsunterlagen jeweils bei der Firma Conmatis, Brain GmbH bzw. Brain Consulting usw. einzureichen sind. Außerdem werden Stellenan-

gebote „im Kundenauftrag“ auch in die SIS-Datei des Arbeitsamtes eingespeist.

Arbeitsvertrag wird in Aussicht gestellt

Interessenten, die sich als KundenberaterInnen bewerben und von Herrn Hüttemann zu einem Vorstellungsgespräch eingeladen werden, bekommen bei einem „Schulungstermin“ genau das zu hören, was sie auch im Internet unter www.conmatis.de lesen können. Nach der Kurzeinweisung erhalten alle Anwesenden (ca. fünf Personen nehmen jeweils teil) zwei Originalbewerbungen von denen, die sich auf die im Kundenauftrag ausgeschriebenen Stellen beworben haben. An Hand dieser Bewerbungen wird nun zunächst eine Bewerbungsanalyse durchgeführt. Anschließend werden aus dieser Schulungsgruppe zwei besonders geeignete KundenberaterInnen ausgesucht (in den nächsten Tagen erscheinen allerdings auch die anderen): Ein Arbeitsvertrag wird in Aussicht gestellt, soll aber erst dann abgeschlossen und unter-

Überweisung/Zahlschein

Den Verbuch bitte nicht unterschreiben, ändern, korrigieren oder beschneiden.

Name und Sitz des überweisenden Kreditinstituts: **Comnatis - Brain** Bankleitzahl: **10090000**

Konto-Nr. des Begünstigten: **5458044009** Bankleitzahl: **10090000**

Kreditinstitut des Begünstigten: **Berliner Volksbank**

EUR Betrag: Euro, Cent

Kunden-Referenznummer - Verweisungswort, ggf. Name und Anschrift des Besonderen (nur für Begünstigten)

Kunde: **Berater:** Datum:

Kontokorrentkreditnehmer: Name, Vornamenge, GfH (max. 57 Zeichen, keine Sonder- oder Postleitzahlen)

Konto-Nr. des Kontokorrentnehmers

zeichnet werden, wenn eine Schufa-Auskunft und ein polizeiliches Führungszeugnis vorliegen. Aber das Reizvolle ist: man kann ja schon einmal anfangen zu arbeiten. Am ersten Arbeitstag erfolgt dann noch einmal eine Einführung durch Herrn Hüttemann. Alle neuen KundenberaterInnen erhalten schriftliche Anweisungen und Hinweise, wie den Arbeitssuchenden einsichtig gemacht werden soll, dass nur ein Auftrag zur professionellen Erstellung einer Bewerbungsmappe durch die Brain GmbH zum angepeilten Ziel führt: die Stelle zu bekommen, für die sie sich aufgrund der Anzeigen in den Tageszeitungen oder im SIS des Arbeitsamts „im Kundenauftrag“ bei der Brain Consulting beworben haben.

„Ihre Unterlagen hätten sowieso keine Erfolgchancen“

Die Aufträge gibt es in drei Varianten, allerdings soll nur die Standardvariante zu 280 Euro angeboten werden. Für diesen Preis bekommt die Arbeitssuchenden, also die KundInnen, eine „professionell“ erstellte Bewerbungsmappe mit „schön formuliertem“ Anschreiben und eine Diskette mit den bei Brain gescannten Originalunterlagen (Deckblatt mit Lichtbild, Lebenslauf, Zeugnisse und Zertifikate). Außerdem erhalten die BewerberInnen die Zusicherung, dass man sich für sie selbstverständlich auch persönlich Zeit nimmt, wenn sie einen Vorstellungstermin bekommen und zusätzlich werden 30 Initiativbewerbungen per E-Mail an die Top-30-Unternehmen der jeweiligen Branche versandt. Die BewerberInnen müssen dann nur noch die Unterlagen überprüfen, den Auftrag unterschreiben und an Brain Consult zurückschicken – und schon läuft die Sache.

Nach dieser Erläuterung erhalten die frischgebackenen KundenberaterInnen fünf Unterlagen von KundInnen ausgehändigt, mit denen bereits telefonisch ein Termin vereinbart wurde. Die KundInnen werden generell zu Hause aufgesucht. Nun müssen die BeraterInnen zeigen, was sie gelernt haben. Die ursprünglichen Bewerbungsunterlagen sind den KundInnen so schlecht darzustellen, dass sie sich nach kurzer Zeit und mit zunehmenden Druck durch die KundenberaterInnen (Tenor: „Sie wollen doch diesen Job, oder nicht? Die von uns erstellten Unterlagen werden weitergegeben. Das ist eine besondere Empfehlung. Wir haben einen ausgezeichneten Ruf, weil wir die Besten sind! Ihre Unterlagen hätten sowieso keine Erfolgchancen.“) entschließen sollen den Auftrag zu unterschreiben. Merken die KundenberaterInnen, dass die KundInnen nicht „anspringen“, können sie anbieten, die

280 Euro in zwei Raten oder erst in vier Wochen einziehen zu lassen. Wenn auch das nicht zum Erfolg führt, ist kurzer Prozess angesagt. Es wird ein Protokoll angefertigt (Name, Anschrift, Telefon, Dauer der Beratung, Grund der Ablehnung, Datum und Unterschrift von KundenberaterIn und KundIn). Die Bewerbungsunterlagen sollen dann bei den KundInnen verbleiben mit dem Hinweis, der Auftrag müsse sofort erteilt werden, die Zeit dränge, lange überlegen könne man bei so einem Angebot nicht und ansonsten wäre dieser Job dann ohnehin weg.

Dem Erfolgsdruck wird nicht entsprochen

Bei der Besprechung am nächsten Morgen landen diese Protokolle im großen Trog und können, da kein Hinweis auf das Stellenangebot oder den Auftraggeber angebracht wurde, später nicht mehr zugeordnet werden. Die ‚Auswahl‘ der Bewerbungen zeigt deutlich, dass sich niemand die Mühe macht, wirklich zu prüfen, ob die arbeitssuchenden KundInnen geeignet sind. Viele von ihnen sind bereits sehr lange arbeitslos oder haben – trotz Weiterbildung durch das Arbeitsamt – noch nie in dem betreffenden Beruf gearbeitet.

Es ist natürlich zu bezweifeln, dass überhaupt irgendwelche AuftraggeberInnen existieren, an die die Unterlagen weitergeleitet werden. Wahrscheinlich nicht, denn jegliche Nachfragen von den KundenberaterInnen bezüglich der Stellen und der Unternehmen, die sie ausgeschrieben haben sollen, werden von Herrn Hüttemann sofort abgeblockt: „Das hat Sie nicht zu interessieren, Sie sollen Aufträge bringen.“

Werden nicht sofort ausreichend Aufträge geschrieben, wird den KundenberaterInnen gesagt, sie sollten härter rangehen. O-Ton: „Die müssen merken, dass sie nur diese eine Chance haben.“ Für BewerberInnen, die nach 14 Tagen bis drei Wochen noch immer nicht Herrn Hüttemanns Vorstellungen entsprechen, wird der Ton unangenehmer, so dass sie deswegen nach kurzer Zeit aufgeben. Einige andere tun es auch, weil sie das Konzept durchschauen.

Unklar bleibt während der ganzen Zeit der Status der KundenberaterInnen. Es sollen offenbar keine Festanstellungen erfolgen, denn dann müssten Sozialabgaben gezahlt werden. Es ist zu vermuten, dass möglichst viele der kurzfristig dort eingesetzten BeraterInnen möglichst viele Aufträge schreiben sollen und dann – ohne Vertrag und Bezahlung – wieder verschwinden.

Arbeit(-splätze) simulieren mit Barbara Pniower, Wolfgang Hüttemann & Co.

Kommentar von F. Nuldari

Über tausend Jobsuchende, die sich um viel Geld betrogen fühlen, und viele Firmennamen pflastern den Weg von Barbara Pniower, Wolfgang Hüttemann und Kollegen. MieterEcho-LeserInnen kennen bereits die Geschichten, wie sie als „Teco Immobilien“ bzw. „Kolja Poppe Immobilien“ den BewerberInnen „super Verdienstmöglichkeiten“ als „Wohnungsvermittler“ vorgaukelten und ihnen jeweils gut 580 Euro für täuschend echte Maklerseminare abknöpfen.

Wie sie dem nebenstehenden Artikel von Andrea Schaub entnehmen können, haben Frau Pniower und ihre KollegInnen auch im Baudrillardischen Sinn¹ die Zeichen der Zeit erkannt. Denn eigentlich sollten private ArbeitsvermittlerInnen wegen des dahinsiechenden Geschäfts lieber zu KündigungsberaterInnen umsatteln. Immerhin stehen dieses Jahr bundesweit noch über 450.000 Entlassungen auf dem Plan. Aber in so einem Moment steigen diese MeisterInnen der Simulation erst in den Ring. Sie haben, genau wie Gerhard Schröder und Peter Hartz, erkannt, dass es keiner wirklichen Arbeitsplätze bedarf, um so genannte Arbeitslose derart unter Druck zu setzen, dass sie sich von dem Wenigen, was sie zum Leben haben, noch etwas wegnehmen lassen.

Die Methode, mit denen die modernen AkteurInnen unter Phantasienamen wie „Brain Consult“, „Brain Consulting“, „Check up Service“, „Conmatis“ und „Comnatis“ ans Werk gehen, ist überraschend einfach. Als private Arbeitsvermittlung melden sie den Arbeitsämtern und virtuellen Jobbörsen offene Stellen. Da diese Stellenangebote täuschend echt klingen, schicken hunderte Stellensuchende ihre echten schriftlichen Bewerbungsunterlagen. Parallel dazu bringen Pniower und Kollegen einigen branchenfremden Jobsuchenden ein Verkaufsgespräch bei und nennen diese

Simulation „kostenfreie Einarbeitung“ zum „privaten Arbeitsvermittler“. Diese werden dann wie Anlageberater zu den Stellensuchenden nach Hause geschickt. Das Schema des dort vorgetragenen Verkaufsgesprächs ist ural:

1. Suggestiere deinen potenziellen Kunden, sie hätten ein Problem: Den Stellensuchenden wird eingeredet, ihre Bewerbungsmappe sei zu schlecht.
2. Biete ihnen dafür eine Lösung, die ihre Situation zukünftig verbessert, nämlich dein Produkt: Zur Problemlösung muss die Mappe für 280 Euro überarbeitet werden und schon winkt eine bessere Zukunft dank Job.
3. Bringe das Geschäft sofort zum Abschluss, damit sie nicht nachdenken können: Die Zeit drängt, weil über die angebliche Stelle jeweils morgen oder übermorgen entschieden wird.

Und so was machen Erwerbslose mit? Manche ja, immerhin steht auf den Bewilligungsbescheiden der Arbeitsämter neuerdings „Bitte beachten Sie, dass Sie verpflichtet sind, alle Möglichkeiten zu nutzen, um ihre Beschäftigungslosigkeit zu beenden. (...) Kommen Sie diesen Pflichten nicht nach, entfällt Ihr Anspruch auf Leistungen.“ Dass das Zahlen von 280 Euro nicht zur „Mitwirkungspflicht“ im Sinne des Sozialgesetzbuchs gehört, wissen viele nicht. Im Gegenteil, sie gehen sogar davon aus, das Arbeitsamt habe das Stellenangebot geprüft. Einige der „Conmatis“-geschulten Arbeitsvermittler behaupten sogar, das Arbeitsamt bezahle manchmal die Überarbeitung der Bewerbungsmappen. Das ist natürlich Unsinn, denn die Ämter zahlen maximal fünf Euro pro Bewerbung.

Es wird also Zeit, dass die Arbeitsämter ihre Stellenangebote erst mal prüfen, bevor sie ihre Klientel solchen Geschäftemachern aussetzen. An der Zeit wäre es aber auch, über die Moral einer Gesellschaft nachzudenken, die ihre Mitglieder nur über die Arbeit definiert und damit den Erfolg solcher Simulationen erst ermöglicht. Übrigens, ein „con man“ ist im englischen einer, der betrügt – klingt fast wie „Conmatis“.

1 Der französische Philosoph Jean Baudrillard bezeichnete Ende der 1970er Jahre die Simulation als zweite Realität, denn in der Simulation ginge es nicht mehr um eine Differenz zwischen echt und vorgetäuscht.

Keine Traumwohnung zu Schnäppchenpreisen

Bei der Wohnungssuche führt Home info nicht zum Ziel

Henrik Solf

Wer in den letzten Jahren auf Wohnungssuche war, dem werden diese sorgfältig im Immobilien teil der Tageszeitungen verstreuten Anzeigen der Berliner Vian GmbH sicher schon aufgefallen sein. Traumwohnungen zu Schnäppchenpreisen: „Drei Zimmer, 110 qm, 354 Euro, sanierter Altbau, Balkon, Dielen, Wannenbad, Stuck, Keller, hell“. Etwas ungläubig liest man weiter: „Gebührenpflichtiges Abonnement, Home info“, danach folgt die Telefonnummer der Vian GmbH. Solche Angebote machen neugierig. Schließlich war die Fahndung nach einer passenden Wohnung lange genug erfolglos.

Bei einem Anruf unter besagter Nummer wird man zunächst zu einem persönlichen Besuch in die Geschäftsräume der Berliner Vian GmbH am Alexanderplatz gebeten. Dort erfolgt eine Aufklärung über die Geschäftsbedingungen der „Anzeigen-Zentrale Berliner Wohnungseigentümer“: Zugang zu konkreten Wohnungen wie dieser erhalte man nur nach Zahlung einer „Abonnement-Gebühr“ von

185 Euro. Dem Wohnungsinteressenten wird im Gegenzug für ein Jahr der exklusive Zugang zu provisionsfreien Wohnungsangeboten direkt vom Eigentümer garantiert. Die computergestützte Ausgabe dieser Angebote soll auf das individuelle Wunschprofil des Suchenden zurechtgeschnitten sein. Und – als wäre dies nicht schon von Gesetzeswegen so – verspricht Home info im Falle der Nicht-

110	554,- k	zzgl. sofort	0	sanierter AB, Balkon, Dielen, W-Bad, Stuck, Keller, hell, gebührenpflichtiges Abonnement, Home info 24049805
111,15	778,05 nk	166,73 01.08.	0	Köllwitzstr. 56, 4. OG-RE, sehr helle 3 Zimmer (Decke Stuck), EBK, Parkett, Bad+Wanne, Gasheizung, Fr. Bahr, Mo-Fr 9:00 bis 17:00 Uhr, Handy-Nr.: 0172/2558301
112	690,-	111,64 08/03	0	Schönhauser Allee 45a/Ecke Pappelallee, großzügige, helle Wohnung im 1. OG, GEH, Du-Bad, Fischgrätenparkett, hohe Decken, Nachmieter ges., Besichtigung So, 29.06. 15 Uhr 0179/6639997
114,52	526,- k	inkl. sofort	0	Eugen-Schönherr-Str. 3, VH 2.OG, Ofenheiz., 2 Balkone, Wa.-bad, EBKüche, renov.bedürftig, Besichtigung Sonntag 12:30 Uhr, WIC Immobilien GmbH, werktags 327 71 6
116	788,- w	inkl. sofort	0	Westerlandstr. 1, mod.AB, abge. Dielen, Bk., So. bes. 16.15 Uhr RE/MAX Bomi-iz Immo... 916633
127	1.388,- w	inkl. sofort	+	DG-Mn. 2 Bk., Dachterr: Christburger Str. 39, top-san AB EB, Pk., EBK, W8, C-WC, C.Köhn Immo 0163/6611214
130,97	916,79 nk	196,46 01.08.	0	Knaackstr. 35, 4. OG, sehr helle 3 Zimmer (Decke Stuck), Abstellk., EBK, Parkett, Bad+Wanne, Doppelwaschbecken, Gäste-WC mit Dusche, Gasheizung, Fr. Bahr, Mo-Fr 9:00 bis 17:00 Uhr, Handy-Nr.: 0172/2558301
82	425,- k	inkl.	0	sanierter AB, Balkon, abgez. Dielen, W-Bad, Keller, hell, gebührenpflichtiges Abonnement, Home info 24049805
92	660,- k	210,- 01.07	+	Straßburger Str. VH Eb aufw. Sanierung 2.OG, Bd WB+Du gef., BK, Holzdiel., EBK, Kab, Kl., ZH, 3RMK 030-30811805
77	567,- w	inkl. 01.07	0	Siltstr. 29, Nachm. ges., schöne, sonnige Wg., 4. Etg., gute Verk.-anbindung, Montags bis freitags 4245930
96,85	624,93 k	zzgl. sofort	0	Köllwitzstr. 4, Neubau, EBK, Balkon, Aufzug, RlvF-Bescheinigung erforderlich, CITY-CONCEPT, 860 980 15
103	998,- w	inkl.	0	Auf Kuschelkurs mit der Sonne! NB, Terr., Lam/TP, amerik. EBK, Immo. Hensel GmbH, auch Sa/So 9.30-12.30 Uhr 774 30 67
135	752,- k	inkl.	0	sanierter AB, Balkon, Wannenbad, Nähe Köllwitzpl., hell, gebührenpflichtiges Abonnement, Home info 24049805
124	791,- k	zzgl. sofort	+	Milastraße AB-Etage, EG, Erstbezug n. San., ideal für Familie oder Wg, TELA ImmoB. GmbH 030/411 99 701
130	731,- k	zzgl. 09/03	+	Naugarder Str., familienfreundl., Altbauwgh., topsan., 2 Bk, ZH, abgez. Dielen, sonnig, Unternehmernb. Hartmann, ImmoB. 42010437
150	900,- k	inkl. sofort	0	sanierter AB, Dielen, W-Bad, Abstellr., ruhig, hell, Parkpl., gebührenpflichtiges Abonnement, Home info 24049805
170	850,-	330,-	0	Nordhauser Str., attraktiver AB, große Räume, Wg.-design



**ANZEIGEN - ZENTRALE
BERLINER
Wohnungseigentümer**



Publikation der
Immobilienanzeigen Berliner
Wohnungseigentümer
oder sonstiger Berechtigter
Alle Mietanzeigen in unseren
Ausgaben
PROVISIONSFREI
DIREKT VON DEN BERECHTIGTEN
Der Zugang zu unseren Ausgaben ist
ausschliesslich den Abonnenten vorbehalten

Eigenwerbung der Home info

erfüllung dieser Garantien die Rückzahlung der „Abonnement-Gebühren“. Offen bleibt allerdings, wie der Nutzer dies beweisen sollte.

Schlecht vermietbare Wohnungen im Angebot

Doch die einmalig günstige sanierte Drei-Zimmer-Wohnung ist auf Nachfrage leider nicht mehr zu haben. Und die übrigen überreichten Angebote sind nicht sehr überzeugend. Jeder Immobilienteil der Tageszeitungen ist deutlich interessanter. Es scheint fast so, als wäre die „Anzeigen-Zentrale Berliner Wohnungseigentümer“ nur die zentrale Resterampe unvermietbarer Wohnungen. Wer sich aber enttäuscht um die Rückzahlung der „Abonnement-Gebühr“ bemüht, wird wortreich abgewimmelt. Er erhält von Herrn Rechtsanwalt Konsul a.D. Dr. Bodo Stephan die zweieinhalb Seiten lange Stellungnahme eines „Konsultations-Ausschusses“, der die „vorgebrachten Gründe und Erwägungen (...) sorgfältig geprüft und diskutiert“ habe. Die Darlegungen des Ausschusses überraschen kaum. Da ein Vertragsverstoß nicht bewiesen werden könne, bestehe auch kein Rückzahlungsanspruch. Dennoch sei Home info „die ergiebigste Quelle des Markts an Angeboten dieser Art“.

Vian GmbH vor Gericht

Kürzlich durften sich zwei Berliner Gerichte mit der Geschäftsidee der Vian GmbH befassen. Das Landgericht Berlin (26 O 168/03) hatte über einen Unterlassungsantrag des Berliner Mietervereins zu befinden und vor dem Amtsgericht Mitte (18 C 136/03) klagte ein Betroffener auf Rückzahlung seiner „Abonnement-Gebühr“. Beide Gerichte mussten sich daher mit der Frage auseinandersetzen, ob die Vereinbarung einer pauschalen Zahlung von 185 Euro für die Bekanntgabe von Wohnungsadressen eine Maklerprovision darstellt und damit gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermG) verstößt. Der § 2 dieses Gesetzes verbietet nämlich unter anderem die Vereinbarung einer erfolgsunabhängigen Provision für die Vermittlung von Wohnungen.

Natürlich verstehen die Betreiber von Home info ihre „Abonnement-Gebühr“ nicht als Maklerprovision. Ihre Begründung war durchaus originell. Nach ihrer Ansicht sei die klassische Aufgabe eines Maklers, zwei potenzielle Vertragsparteien bewusst und zweckgerichtet aufeinander zuzuführen. Anders als bei einem Nachweismakler stelle aber Home info keinen Kontakt zwischen den Wohnungsanbietern und den Wohnungssuchenden her. Für Maklerverträge sei zudem die Vereinbarung einer erfolgsabhängigen Maklerprovision charakteristisch. Gerade diese sei hier nicht vereinbart. Das Angebot der Vian GmbH könne stattdessen lediglich als ein „Mietwohnungssuchgerät“ des digitalen Zeitalters angesehen werden und sei daher vielmehr mit dem Anzeigenteil einer Tageszeitung vergleichbar. Beide Gerichte mochten dieser Auffassung jedoch nicht folgen. Sie gaben den Begehren der beiden Kläger uneingeschränkt statt. Die Begründungen zu beiden noch nicht rechts-

kräftigen Urteilen gleichen sich in den wesentlichen Punkten. Mit dem Betrieb von Home info sei die Vian GmbH als so genannte Nachweismaklerin tätig. Als solche habe sie ihre Leistung eben gerade durch den Nachweis von Gelegenheiten zur Anmietung von Wohnungen schon erbracht. Weitere Vermittlungsbemühungen müsse sie danach nicht mehr leisten. Der Wohnungssuchende könne aufgrund der mitgeteilten Angaben unmittelbar in Verhandlung mit den Vermietern treten, ohne dass er zusätzliche Ermittlungen anstellen müsse. Im Unterschied zu den Wohnungsanzeigen in Tageszeitungen biete Home info einen spezifischen exklusiven Zugang zu Wohnungen entsprechend einem vorgegebenen Mieterprofil. Den von der Vian GmbH reklamierten grundgesetzlichen Schutz der Berufsfreiheit für ihr neues Geschäftsmodell ließen die Richter gleichfalls nicht gelten. Da sie mit Home Info maklertypische Leistungen erbringe, sei der Nutzer hier ebenso schutzbedürftig wie gegenüber einem Nachweismakler.

Das Amtsgericht hat wegen der besonderen Bedeutung seiner Entscheidung die Berufung gegen sein Urteil zugelassen. Es ist also zu erwarten, dass die Vian GmbH in beiden Angelegenheiten Berufung einlegen wird. Doch angesichts der Klarheit beider Urteile ist kaum mit einer gegenteiligen Entscheidung der Berufungsgerichte zu rechnen. Für die betroffenen ‚Abonnenten‘ eröffnet sich damit die Möglichkeit, eine gezahlte „Abonnement-Gebühr“ – nötigenfalls gerichtlich – zurückzufordern. Der Rückforderungsanspruch verjährt frühestens drei Jahre nach der Zahlung. So lange sollte man aber besser nicht warten. Denn es erscheint derzeit fraglich, ob die Vian GmbH in drei Jahren noch zur Rückzahlung in der Lage sein wird.

Eigenwerbung der Home info



**DIE ANZEIGEN-ZENTRALE
BERLINER WOHNUNGSEIGENTÜMER**

GARANTIERT IHNEN: 1. Den Kontakt, die Besichtigung und die Anmietung der gewünschten Wohnung direkt mit den Eigentümern bzw. sonstigen Berechtigten, provisionsfrei.

GARANTIERT IHNEN: 2. Den Zugang zu zahlreichen Mietangeboten, entsprechend dem gewünschten Wohnungstyp.

GARANTIERT IHNEN: 3. Fortdauernden Zugang zu diesen Angeboten, bis zur Unterzeichnung eines Mietvertrages binnen zwölf Monaten.

GARANTIERT IHNEN: 4. Ohne das Haus zu verlassen, von überall, telefonischen Zugang zu den Ihren Wünschen weitgehend entsprechenden Mietangeboten.

GARANTIERT IHNEN: 5. Ständig aktualisierte Mietangebote über verfügbare Wohnungen. Zwischenvergabe durch den Berechtigten vorbehalten.

GARANTIERT IHNEN: 6. Die Rückzahlung Ihrer Abonnement-Gebühren im Falle der Nichterfüllung einer der vorstehenden Garantien.



Das Stichwortverzeichnis „Mietrechtliche Tipps und Infos von A bis Z“, welches auf der Homepage der Berliner MieterGemeinschaft www.bmgev.de nachzulesen ist, wird zur Zeit überarbeitet und ergänzt.

Dieses Verzeichnis wird im MieterEcho mit Ausnahme der in den Infoschriften erfassten Stichwörter abschnittsweise veröffentlicht. Ergänzungen, Verbesserungen und Anregungen nehmen wir dankend entgegen.

H

Haustiere

Haustiere sind in der Stadt beliebt, aber mietrechtlich nicht ganz unproblematische Mitbewohner. Weil im Gesetz eine Regelung fehlt, ist in erster Linie bedeutend, was der Mietvertrag sagt. Dabei sind vier Möglichkeiten zu unterscheiden:

1. Der Mietvertrag enthält keine Bestimmung: In diesem Fall ist nach dem „vertragsmäßigen Gebrauch der Mietsache“ zu fragen. Ist z.B. Hundehaltung ebenso üblich wie das Aufstellen einer Waschmaschine? Die Antwort der Gerichte fällt zwar höchst unterschiedlich aus, die meisten Gerichte tendieren aber bei Hunden zu einer negativen Beurteilung. Katzen werden in der Regel eher als ‚normal‘ angesehen und Tiere wie Meerschweinchen oder Goldhamster, Zierfische etc. bedürfen keinesfalls der Zustimmung des Vermieters.

2. Der Mietvertrag verbietet die Tierhaltung: Zu unterscheiden ist, ob der Mietvertrag konkret die Haltung von Hunden oder Katzen untersagt (solche Regelungen sind wirksam) oder ob er ein generelles (und dann unwirksames) Verbot der Tierhaltung ausspricht. Bei einer unwirksamen Klausel muss der Vermieter konkrete Störungen durch die Hunde- oder Katzenhaltung nachweisen. Putzige Kleintiere im Käfig sind generell nicht zu verbieten.

3. Der Mietvertrag verlangt die Zustimmung des Vermieters:

Zwar hängt die Tierhaltung von der Zustimmung des Vermieters, aber nicht von seiner Willkür ab. Mieter/innen können deshalb davon ausgehen, dass der Vermieter gewichtige Gründe für die Versagung der Zustimmung geltend machen kann. Halten z.B. bereits andere Mieter/innen Hunde oder Katzen, wäre ein Verbot rechtsmissbräuchlich.

4. Der Mietvertrag erlaubt die Tierhaltung: Zwar können Hunde und Katzen, ohne dass der Vermieter zustimmen muss, gehalten werden, aber nicht in ungebührlicher Anzahl. Die vertragliche Erlaubnis zur Tierhaltung erstreckt sich auch nicht auf Kampfhunde oder ungewöhnliche Tiere wie Gift- und Würgeschlangen oder gar Panzerechsen.

Hauswart

Fast scheint er ausgestorben, der klassische Hauswart, der in den Altbauten die Treppen sauber hielt, den Hof kehrte, den man ansprach, wenn der Wasserhahn tropfte und der irgendwie und je nachdem als lästig oder hilfreich empfunden wurde. Vielfach schließen inzwischen die Vermieter mit Serviceunternehmen Hausmeisterdienstverträge. Diese Serviceunternehmen sind zwar neutraler, aber bieten zumeist auch weniger Leistungen. Das Problem ist aber auch bei ihnen: Der auf Verwaltung und Instandhaltung entfallende Kostenanteil darf nicht in der Betriebskostenabrechnung erscheinen.

(AG Köln 208 C 460/92, WM 1995, 120 und 201 C 63/94, WM 1994, 612).

Heizpflicht des Vermieters

Der Vermieter muss während der Heizperiode dafür sorgen, dass in der Wohnung tagsüber zwischen 6 und 24 Uhr die mietvertraglich vereinbarten Raumtemperaturen erreicht werden. Sind im Mietvertrag keine Vereinbarungen getroffen, gelten Temperaturen von 20 bis 22 Grad Celsius in Wohnräumen sowie Küchen und 23 Grad Celsius in Bädern als ausreichend. In nicht zum ständigen Aufenthalt bestimmten Räumen (z.B. Schlafzimmer und Flur) wird eine Temperatur von 18 Grad Celsius üblicherweise als angemessen angesehen. Nachts kann eine Absenkung auf 16 Grad Celsius noch zulässig sein.

Bei Kälteeinbrüchen außerhalb der Heizperiode muss geheizt werden, wenn die Außentemperatur drei Tage lang um 21 Uhr unter 12 Grad Celsius liegt oder alle Mieter/innen dies verlangen. Sollte Ihre Wohnung nur unzureichend oder gar nicht beheizbar sein, so haben sie ein Recht auf Mietminderung.

Da die Mieter/innen die Unterbeheizung zu beweisen haben, empfiehlt es sich, täglich Temperaturmessungen in sämtlichen Räumen vorzunehmen und diese tabellarisch fest-

zuhalten. Die Messung hat in der Mitte des Raums ca. einen Meter über dem Fußboden zu erfolgen. Die Höhe der Mietminderung wird nach dem Grad der Beeinträchtigung berechnet. Die Minderungssätze schwanken zwischen 10 und 100%, letzteres bei völligem Heizungsausfall in den Wintermonaten. Holen Sie deshalb unbedingt Rechtsrat ein, bevor Sie die Miete mindern!

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

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

Hinterlegung

Auch das soll vorkommen: Der Vermieter weigert sich, die Miete entgegenzunehmen. Leider sind Mieter/innen in solch einem Fall nicht von ihrer vertraglichen Verpflichtung zur Mietzahlung befreit. Mieter/innen können aber den fälligen Betrag bei der Hinterlegungsstelle des zuständigen Amtsgerichts hinterlegen. Die Kosten hat in der Regel der Vermieter zu tragen.

Mitunter besteht Unklarheit über die Person des Vermieters, insbesondere im Zusammenhang mit Eigentümerwechsel kann es dazu kommen. Die Hinterlegung der Miete befreit dann die Mieter/innen von ihren Verpflichtungen, ohne dass sie riskieren, an einen nichtberechtigten Empfänger zu leisten.

Indexmiete

Der § 557 BGB gestattet durch eine Vereinbarung im Mietvertrag, die Miete an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Index für die Lebenshaltungskosten zu binden. Ein anderer Index ist nicht zulässig. Bei der

MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

Mietanpassungsvereinbarung muss es sich um eine echte Gleitklausel handeln, d.h. die Höhe des Mietzinses muss zu dem Index in einer Beziehung stehen, die den Parteien keinen Spielraum für unterschiedliche Auslegungen oder Verhandlungen lässt. Außerdem muss gewährleistet sein, dass sich der Mietzins nicht nur bei einem Anstieg der Bezugsgröße erhöht, sondern bei Verringerung der Bezugsgröße auch vermindert. Andere Mieterhöhungen, vor allem die auf die ortsübliche Vergleichsmiete gestützten, sind bei solchen Vereinbarungen weitgehend ausgeschlossen. Ausgenommen sind nur Mieterhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten. Modernisierungen kann der Vermieter nur für Baumaßnahmen in Rechnung stellen, die er nicht zu vertreten hat, z.B. wegen gesetzlicher Verpflichtung zur Einsparung von Energie.

Die Erhöhung tritt nicht automatisch ein. Zunächst muss der Mietzins mindestens jeweils für die Dauer eines Jahrs unverändert bleiben. Die Jahresfrist berechnet sich ab dem Beginn des Mietverhältnisses oder ab dem Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung. Voraussetzung für den Eintritt der Mieterhöhung ist weiterhin eine schriftliche Erklärung; die Textform reicht hier aus. In diesem Mieterhöhungsschreiben muss die Änderung der Bezugsgröße (die maßgebliche Preissteigerungsrate) angegeben werden sowie die sich daraus ergebende höhere Miete. Falls nicht anders vereinbart, ist die Mieterhöhung nach Zugang der Erklärung ab dem übernächsten Monat wirksam.

Beispiel für eine echte Gleitklausel:

„Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte in der Bundesrepublik

Deutschland (Basisjahr 2000 = 100) gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn oder gegenüber der letzten Mietanpassung um mehr als fünf Punkte, so ändert sich der vereinbarte Mietzins prozentual entsprechend.“

Laufzeit der Indexmiete

Mietanpassungsvereinbarungen als sog. Indexmiete sind seit dem 01.09.1993 zulässig.

Bis zur Mietrechtsreform konnten diese Mietverträge nur über eine Laufzeit von mindestens zehn Jahren oder auf Lebenszeit abgeschlossen werden. Eine ordentliche Kündigung war ausgeschlossen.

Bei Mietverträgen, die nach dem 01.09.2001 zustande gekommen sind, ist eine Mindestlaufzeit nicht mehr vorgeschrieben. Die Verträge können auf unbestimmte Zeit geschlossen werden und es ist auch das Recht auf ordentliche Kündigung nicht mehr suspendiert.

Inklusivmiete (Teilinklusivmiete)

Die Inklusivmiete wird auch Bruttomiete genannt. Ist eine Inklusivmiete vereinbart, so kann dies bedeuten, dass Mieter/innen überhaupt keine Betriebskosten zu zahlen haben, oder aber, dass sie als einkalkulierter Teil in dem Grundmietzins enthalten sind, ohne besonders aufgeschlüsselt oder ausgewiesen zu werden.

Von einer Teilinklusivmiete spricht man, wenn nur einige Betriebskosten in der Miete enthalten sind, andere aber gesondert in Rechnung gestellt werden. Häufig ist dies der Fall bei den verbrauchsabhängigen Betriebskosten.

Bei einem Mieterhöhungsverlangen ist die Miete jeweils um die in der Miete enthaltenen Betriebskosten zu bereinigen, um prüfen zu können, ob die rechnerische Nettokaltmiete im Rahmen des Mietspiegels liegt.

Insolvenz

Die 1999 in Kraft getretene Insolvenzordnung ermöglicht auch Privatpersonen, Insolvenz mit dem Ziel anzumelden, einerseits die Gläubiger zu befriedigen, andererseits die wirtschaftliche Existenz zu bewahren und weiterhin am Wirtschaftsleben teilzunehmen.

Der Antrag muss vom Schuldner oder einem Gläubiger bei dem zuständigen Amtsgericht gestellt werden. Mit der Eröffnung verliert der Schuldner die Berechtigung über das zur Insolvenzmasse gehörende Vermögen zu verfügen. Das Insolvenzgericht kann aber eine Eigenverwaltung durch den Schuldner gestatten und ihn lediglich der Kontrolle durch den Insolvenzverwalter unterstellen. Das Verfahren führt zur sog. Wohlverhaltensperiode, in der sich der Schuldner von seinen Schulden befreien kann. Redliches Verhalten wird vorausgesetzt. Außerdem ist der Schuldner verpflichtet, jede zumutbare Arbeit anzunehmen.

Mieterinsolvenz

Wenn Mieter/innen zum Zeitpunkt des Eröffnungsantrags noch nicht im Besitz der bereits angemieteten Wohnung waren, räumt die Insolvenzordnung (InsO) den Mieter/innen sowie dem Vermieter das Recht ein, vom Mietvertrag zurückzutreten.

In allen anderen Fällen stellen Vermögensverminderung und evtl. Zahlungsverzug keine Kündigungsgründe dar. Das Recht zur fristlosen Kündigung wegen Rückstands von zwei Monatsmieten bleibt erhalten.

Die Kautions gehört ebenfalls zur Insolvenzmasse, der Vermieter kann aber ihre Absonderung verlangen (§ 49 InsO). Dies gilt auch für Gegenstände, die im Eigentum des Vermieters stehen.

Vermieterinsolvenz

Bei Insolvenz des Vermieters geht das Verfügungsrecht auf den Insolvenzverwalter über. Der Vermieter kann weder Mietverträge schließen, noch die Miete einziehen. Geschlossene Mietverträge gelten selbstverständlich weiter, es sei denn, der Mieter ist noch nicht in die Wohnung eingezogen. In diesem Fall kann der Insolvenzverwalter zwischen Erfüllung und Nichterfüllung des Vertrags wählen. Bei Zahlung der Miete an den insolventen Vermieter ist nur der/die gutgläubige Mieter/in von der Leistungspflicht befreit. Falls also der/die Mieter/in zum Zeitpunkt der Mietzahlung bereits Kenntnis von der Insolvenz des Vermieters hatte, dann muss die Miete ein zweites Mal gezahlt werden und zwar an den Insolvenzverwalter.

Dem Mieter steht hinsichtlich der Kautions ein Aussonderungsrecht gegenüber dem Insolvenzverwalter zu (§47 InsO).



Fortgeltung der alten Kündigungsfristen

Die nach dem neuen Mietrecht bestehende gesetzliche Regelung des § 573 c BGB, nach der das Mietverhältnis für den Mieter mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden kann, ist nicht auf Vertragsverhältnisse anzuwenden, die vor dem 01.09.2001 geschlossen und in denen (in Übereinstimmung mit der bis dahin geltenden gesetzlichen Regelung) andere Fristen vereinbart wurden.

Dies gilt auch dann, wenn es sich um formulärmäßig vereinbarte Klauseln handelt, die lediglich den Wortlaut der bis zum 30.08.2001 geltenden gesetzlichen Regelung wiedergeben.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 18.06.2003, – VIII ZR 240/02 –

Der Bundesgerichtshof hatte in diesem (und einigen anderen) Verfahren darüber zu entscheiden, ob die in den vor dem 01.09.2001 (dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Mietrechtsreform) enthaltenen vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen auch dann wirksam sind, wenn diese lediglich den Wortlaut der bis dahin geltenden gesetzlichen Vorschriften wiederholen. Danach betrug die Kündigungsfrist für den Mieter und den Vermieter bei einer Mietdauer von bis zu fünf Jahren drei Monate, danach sechs Monate, ab dem achten Jahr neun Monate und nach zehn Jahren Mietdauer ein Jahr.

Der Bundesgerichtshof hat die Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung auch über den Zeitraum des 30.08.2001 hinaus bejaht. Er wies darauf hin, dass nach der Übergangsvorschrift des Artikels 229 § 3 Abs. 10 EGBGB die Vorschrift des § 573 c Absatz 4 BGB (nach der eine zu Lasten des Mieters abweichende Vereinbarung bei den Kündigungsfristen unzulässig ist) nicht anzuwenden sei, wenn diese Kündigungsfristen vor dem 01.09.2001 durch Vertrag vereinbart wurden. Ein solcher Ausnahmetatbestand liege auch dann vor, wenn die in einer Formulklausel enthaltene Vereinbarung wörtlich mit der damaligen gesetzlichen Regelung übereinstimme.

Diese Rechtsfolge ergibt sich nach Ansicht des Bundesgerichtshofs nicht nur aus dem Wortlaut, sondern auch aus der Begründung des Gesetzesentwurfs der Bundesregierung für das Mietrechtsreformgesetz, nach der mit den Übergangsvorschriften aus Gründen des Vertrauensschutzes sichergestellt werden sollte, dass die vor dem Inkrafttreten des Miet-

rechtsreformgesetzes wirksam vereinbarten Kündigungsfristen auch künftig wirksam bleiben würden.

Der Rechtsausschuss des Bundestags hatte dem Gesetzesentwurf der Bundesregierung ohne Änderungsempfehlung zugestimmt. Der insoweit abweichenden Gesetzesbegründung des Rechtsausschusses des Bundestags, nach der die in einer Formulklausel wiedergegebenen früheren gesetzlichen Kündigungsfristen nur dann fortgelten sollten, wenn sich aus dem Vertragskontext oder sonstigen Umständen bei Vertragsabschluss ergebe, dass die Parteien ein besonderes Interesse an der Geltung der damaligen gesetzlichen Fristen gehabt hätten, hat sich der Bundesgerichtshof nicht angeschlossen. Er wies insbesondere darauf hin, dass es der Zielsetzung der Mietrechtsreform entsprochen habe, ein verständliches und transparentes Mietrecht zu schaffen, welches dem Rechtsfrieden diene. Vor diesem Hintergrund erscheine es nicht sachgerecht, die Fristen für die Kündigung eines vor dem 01.09.2001 abgeschlossenen Mietvertrags von dem Inhalt eines für den Mieter nur schwer nachweisbaren Sachverhalts (Zielsetzung der Vertragsparteien bei den Vertragsverhandlungen) abhängig zu machen. Der Bundesgerichtshof stellte abschließend fest, dass der Mieter nicht damit unzumutbar belastet werde, wenn grundsätzlich an den vertraglich vereinbarten (und damals zulässigen) Kündigungsfristen festgehalten werde.

*Pressemitteilung des Bundesgerichtshofs
Nr. 76/20 2003*

Kein Verlust des Mietminderungsrechts

Der für die mietrechtlichen Bestimmungen vor dem 01.09.2001 durch Rechtsfortbildung eintretende Verlust des Mietminderungsrechts im Anschluss an eine längere vorbehaltlose Zahlung des Mietzinses findet auf Grund der Änderung der gesetzlichen Vorschriften zum 01.09.2001 keine Anwendung mehr. Diese Änderung der gesetzlichen Vorschriften erfasst auch bereits bestehende Mietverhältnisse und ist darüber hinaus auch dann anzuwenden, wenn das Recht zur Mietminderung auf Grund der vorbehaltlosen Zahlung des Mietzinses nach dem alten Recht bereits verwirkt war. Die Änderung der gesetzlichen Vorschriften hat jedoch nicht zur Folge, dass sämtliche in analoger Anwendung des § 539 BGB (alte Fassung) erloschenen Mietminderungs-

rechte ab dem 01.09.2001 rückwirkend wieder aufleben würden. Die Übergangsbestimmungen zum Mietrechtsreformgesetz lassen vielmehr den Willen des Gesetzgebers erkennen, die vor dem 01.09.2001 abgeschlossenen Sachverhalte (dass heißt die bis dahin entstandenen monatlichen Mietansprüche) von dem neuen Recht unberührt zu lassen. Für die ab dem 01.09.2001 fälligen Mieten gilt jedoch in jedem Falle das neue Recht mit der Folge, dass ein etwa verwirktes Mietminderungsrecht ab dem 01.09.2001 wieder voll auflebt. Voraussetzung hierfür ist weiterhin die erfolgte Mängelanzeige an den Vermieter.

**BGH, Urteil vom 16.07.2003
– VIII ZR 274/02 –**

*Pressemitteilung des Bundesgerichtshofs
Nr. 95/2003*

Unwirksamer (zeitlicher) Ausschluss des Kündigungsrechts

Das Recht eines Wohnraummieters auf Kündigung des Mietvertrags mit einer Frist von drei Monaten kann auch durch Individualvereinbarung nicht für bestimmte Zeit ausgeschlossen werden. Es spricht vieles dafür, dass dieses Verbot auch bei Staffelmietvereinbarungen gilt, wenn kein qualifizierter Zeitmietvertrag geschlossen wurde.

AG Pankow/Weißensee, Urteil vom 08.01.03 – 100 C 492/02 –

Die Mietvertragsparteien stritten um die Frage, ob das Mietverhältnis durch eine Kündigung der Mieter mit einer Frist von drei Monaten beendet werden konnte. Die Mieter mieteten mit Vertrag vom 10.09.2001 (dass heißt nach Wirksamwerden der Mietrechtsreform) vom Vermieter die nunmehr im Streit befindliche Wohnung. In dem Mietvertrag ist unter anderem folgende Vereinbarung enthalten:

„Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2001. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist, der für beide Vertragsteile verbindlich ist, gekündigt werden, jedoch erstmals zum 01.10.2005.“

Die Mieter haben das Mietverhältnis mit Schreiben vom 26.09.2002 zum 31.12.2002 gekündigt. Der Vermieter vertrat die Ansicht, die Kündigung sei (zumindest zu diesem Zeitpunkt) unwirksam und hat die Mieter auf Zahlung der über den 31.12.2002 hinausgehenden Mieten verklagt.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es stellte zunächst fest, dass es sich bei dem Mietvertrag nicht um einen Zeitmietvertrag, sondern um ein auf unbestimmte Zeit geschlossenes Mietverhältnis handele. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass der Abschluss eines Zeitmietvertrags nach der Mietrechtsreform nur noch unter den strengen Voraussetzungen des § 575 BGB möglich sei. Darüber hinaus vertrat es die Ansicht, dass die Kündigungsfrist gemäß § 573 c Absatz 1 BGB für den Mieter drei Monate betrage und von dieser Regelung gemäß § 573 c Absatz 4 BGB nicht zu Lasten des Mieters abgewichen werden dürfe. Dieses Verbot umfasse dem Wortlaut nach auch den zeitweiligen Ausschluss des Kündigungsrechtes.

Unabhängig von dem nach Ansicht des Amtsgerichts eindeutigen Wortlaut des § 573 c Absatz 4 BGB spreche selbst dann, wenn das Mietverhältnis nicht als Zeitmietvertrag anzusehen sei, die in dem § 575 BGB enthaltene Regelung dafür, dass ein befristeter Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechtes nach dem Willen des Gesetzgebers unzulässig sein solle.

Dieser Auslegung stehe auch nicht die Vorschrift des § 557 a Absatz 3 BGB entgegen, nach der bei einem Staffelmietvertrag das Kündigungsrecht des Mieters höchstens für vier Jahre nach Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden dürfe. Nach Ansicht des Amtsgerichts spreche vieles dafür, dass es sich insoweit um ein Redaktionsversehen des Gesetzgebers gehandelt habe, der diesen Widerspruch des § 557 a Absatz 3 BGB (Kündigungsrecht darf nicht länger als vier Jahre ausgeschlossen werden) mit der Regelung des § 573 c BGB (eine Beschränkung des Kündigungsrechtes des Mieters ist unwirksam) nicht gesehen habe. Auf diesen Widerspruch und die Frage, ob der zeitweilige Ausschluss des Kündigungsrechtes auch in Staffelmietverträgen wirksam vereinbart werden kann, kam es nach Ansicht des Amtsgerichts jedoch nicht an, da der streitgegenständliche Mietvertrag keine Staffelmietvereinbarung enthalte.

Aus diesem Grunde kam es auch nicht auf die vom Vermieter behauptete ursprüngliche Absicht der Mietvertragsparteien an, einen Staffelmietvertrag schließen zu wollen. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass nach seiner Ansicht auch im Rahmen eines Staffelmietvertrags der zeitlich befristete Ausschluss des Kündigungsrechtes unwirksam sei.

Abgedruckt in Grundeigentum, 2003, 593

Provision und Wohnungsvermittlung per Datenbank

Die Vereinbarung der Zahlung einer Pauschale für den Zugang zu einer EDV-Datenbank für Miet- und Immobilienanzeigen verstößt gegen § 2 Abs. 1 Abs. 4 Wohnungsvermittlungsgesetz. Die an den Makler geleistete Pauschale stellt eine unzulässige Vorabprovision dar und ist den Wohnungssuchenden zurückzuzahlen.

AG Mitte, Urteil vom 16.07.2003 – 18 C 136/03 – (noch nicht rechtskräftig)

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf

Anmerkung: Siehe hierzu auch den Beitrag „Keine Traumwohnung zu Schnäppchenpreisen“, Seite 23, in diesem Heft.

Duldungspflichten des Mieters bei Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Duldung von Erhaltungsmaßnahmen (Instandsetzungsmaßnahmen), die untrennbar mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden sind (sog. Instandsetzungsmodernisierung) durch den Mieter richtet sich nach § 554 Absatz 2 BGB. Der Vermieter kann die Duldung solcher Maßnahmen nur im Ausnahmefall im Wege der einstweiligen Verfügung erzwingen. Die Voraussetzungen einer einstweiligen Verfügung liegen nicht vor, wenn der Vermieter den „Eilbedarf“ selbst geschaffen hat.

AG Mitte, Urteil vom 15.05.2003 – 25 C 1003/03 –

Der Mieter bewohnte eine Wohnung, die nach dem Willen des Vermieters zusammen mit anderen Wohnungen des Hauses umfangreich instand gesetzt und modernisiert werden sollte. Mit einem als Modernisierungsankündigung bezeichneten Schreiben vom 31.12.2002 kündigte die Hausverwaltung diverse Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an und teilte in diesem Schreiben unter anderem mit, dass die Frischwasser-, Abwasser- und Gasleitungen erneuert werden sollten. Mit einem weiteren Schreiben vom 20.02.2003 wurde den Mietern die Ausführungstermine mitgeteilt. Die Arbeiten an den Frischwasserleitungen, Abwasserleitungen und Gasleitungen begannen am 01.04.2003. Am 09.04.2003 teilte der Mieter der bauausführenden Firma mit, dass er die Arbeiten in

seiner Wohnung nicht dulden werde. Hiervon wurde der beauftragte Architekt am gleichen Tage informiert.

Mit Schreiben vom 23.04.2003 forderte der Vermieter den Mieter auf, unverzüglich klarzustellen, ob er die Durchführung der Arbeiten zur Instandsetzung der Be- und Entwässerungsleitungen sowie der Gasleitungen dulden werde oder nicht. Der Mieter wurde insoweit von den Handwerkern darüber informiert, dass nunmehr die Steigeleitungen gelegt und die Deckendurchbrüche geschaffen würden. Er kommentierte dies mit den Worten „Na denn viel Spaß“. In diesem Zusammenhang wurden in der Wohnung des Klägers von oben durch die Decke drei Löcher gebohrt und drei neue Leitungen ca. 50 cm tief in die zur Wohnung des Mieters gehörende Kammer eingeführt. Bei dieser Gelegenheit erfuhr der Mieter erstmals, dass die Leitungen vom Bad in die Kammer verlegt werden sollten. Der Mieter hat die Handwerker des Vermieters für weitere Arbeiten nicht in die Wohnung gelassen.

Mit dem Antrag begehrt der Vermieter den Erlass einer einstweiligen Verfügung mit dem Inhalt, dem Mieter aufzugeben, ihm bzw. den von ihm beauftragten Handwerkern an zwei Werktagen Zutritt zu seiner Wohnung zu gestatten und den Austausch der Frisch- und Abwasserleitungen zu dulden.

Er hat behauptet, die ursprünglich ablehnende Äußerung des Mieters sei nur einer spontanen Verärgerung entsprungen und der Mieter habe sich mit der Handwerksfirma zwecks Vereinbarung eines Termins in Verbindung setzen wollen. Hierin sei die konkludente Zustimmung zu den Arbeiten zu sehen. Darüber hinaus hat der Vermieter behauptet, die Be- und Entwässerungsleitungen seien verrottet und es bestehe die dringende Gefahr, dass es jederzeit zu Rohrbrüchen in den Versorgungsleitungen kommen könne. Ein teilweiser Austausch der Leitungen komme nicht in Betracht, da auf Grund des unterschiedlichen Korrosionsverhaltens eine sichere Verbindung zwischen alten und neuen Leitungen nicht möglich sei. Der Vermieter erklärte weiter, er sei dringend darauf angewiesen, die begonnenen Arbeiten (innerhalb der Wohnung des Mieters) zu beenden, da er andernfalls die anderen Mieter nicht mehr mit Wasser versorgen könne. Es handele sich lediglich um dringende Instandsetzungsarbeiten, die keine Mieterhöhung zur Folge hätten.

Der Mieter bestritt, dass er den Arbeiten in seiner Wohnung zugestimmt habe. Er vertrat die Ansicht, die Modernisierungskündigung sei unwirksam, so dass er die Maßnahmen nicht dulden müsse.

Das Amtsgericht hat den Antrag des Vermieters abgewiesen. Es wies in seinen Entscheidungsgründen daraufhin, dass der Antrag weder zulässig noch begründet sei. Zunächst stellte das Amtsgericht fest, dass der Vermieter die Glaubhaftmachung seiner Behauptung, der Mieter habe den Arbeiten zugestimmt, nicht gelungen sei.

Ein gesetzlicher Anspruch des Vermieters auf Duldung der Maßnahmen bestand nach Ansicht des Amtsgerichts bereits deshalb nicht, weil die Voraussetzungen des § 554 BGB (neue Fassung) nicht vorgelegen hätten. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass es sich bei den vom Vermieter angekündigten Arbeiten um eine sog. Instandsetzungsmodernisierung handele. Es vertrat die Ansicht, sofern Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 554 Absatz 1 BGB (neue Fassung) untrennbar mit Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 554 Absatz 2 BGB (neue Fassung) verbunden seien, richte sich die Duldungspflicht des Mieters für alle Maßnahmen ausschließlich nach § 554 Absatz 2 BGB (neue Fassung).

Das Amtsgericht gelangte auf Grund des Vortrags der Prozessparteien zu der Feststellung, dass die Leitungen nicht nur ausgetauscht, sondern auch vom Bad in die Kammer verlegt werden sollten. Dieses „Verlegen“ der Leitungsstränge sei erfolgt, weil der Vermieter in der Wohnung über dem Mieter eine Vergrößerung des Badezimmers durchführen wolle. Eine solche Maßnahme stelle nicht mehr eine bloße Instandsetzung dar, da hierfür die Umsetzung der Rohre nicht erforderlich sei. Die mit der Umsetzung der Leitungen verbundene Instandsetzung sei vielmehr auch eine Modernisierungsmaßnahme und mit ihr untrennbar verbunden. Die Voraussetzungen des § 554 Absatz 2 BGB, nach denen der Mieter eine solche Modernisierungsinstandsetzung möglicherweise hätte dulden müssen, lagen nach Ansicht des Amtsgerichts bereits deshalb nicht vor, weil in der Ankündigung vom 31.12.2002 von einer Verlegung der Leitungen nicht die Rede gewesen war. Insbesondere wurde in dem Ankündigungsschreiben die Lage der neuen Leitungen und Anschlüsse nicht erläutert. Auf die vom Vermieter behauptete mündliche Mitteilung kam es daher nicht mehr an, da die Vorschrift des § 554 Absatz 3 BGB eine schriftliche Ankündigung erfordere.

Unabhängig davon, dass dem Vermieter nach Ansicht des Amtsgerichts bereits kein Anspruch auf Duldung der Maßnahmen zustand, waren die weiteren Voraussetzungen für den Erlass einer einstweiligen Verfügung, nämlich die besondere Eilbedürftigkeit, ebenfalls nicht gegeben. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass der Anspruch eines Vermieters auf Duldung bestimmter baulicher Maßnahmen ausnahmsweise nur dann im Weg der einstweiligen Verfügung erfolgen könne, wenn es sich um dringende, nicht aufschiebbare Instandsetzungsmaßnahmen handele, die dazu dienten einer akuten Gefährdung abzuwehren. Die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen könne demgegenüber nicht im Wege der einstweiligen Verfügung erzwungen werden. Zum einen würden hierdurch vollendete Tatsachen geschaffen werden, zum anderen fehle es bereits deshalb an der Eilbedürftigkeit, weil der Vermieter auf Grund seiner eigenen Planung in der Lage gewesen wäre, den Duldungsanspruch rechtzeitig durchzusetzen. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass eine Instandsetzung beispielsweise dann besonders dringlich sein könne, wenn wegen eines Wasserrohrbruchs die akute Gefahr für das gesamte Gebäude bestehe oder wenn ein Wasserrohr nur zeitgleich in mehreren Wohnungen repariert werden könne, damit die Wasserversorgung der anderen Mieter nicht unnötig blockiert würde. Das Amtsgericht stellte an dieser Stelle jedoch noch einmal ausdrücklich klar, dass eine Eilbedürftigkeit vom Vermieter nicht damit begründet werden könne, dass er die Handwerker bereits bestellt und einen Teil der Arbeiten ausgeführt habe, um anschließend den von ihm selbst herbeigeführten Zustand zur Begründung der Eilbedürftigkeit heranzuziehen. Die vom Vermieter behauptete akute Gefahr eines Wasserrohrbruchs konnte er nicht glaubhaft machen. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wurde daher abgewiesen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf

Verzicht des Käufers einer Wohnung auf eine Kündigung wegen Eigenbedarfs

Verpflichtet sich der Käufer einer vermieteten Eigentumswohnung gegenüber dem Verkäufer, bei dem es sich um eine juristische Person handelt, innerhalb von 20 Jahren nach Vertragsschluss keine Kündigung wegen Eigenbedarfs auszusprechen, dann handelt es sich bei



dieser Vereinbarung um eine Regelung zu Gunsten des Mieters im Sinne des § 328 BGB.

Für die Beurteilung, ob ein solcher in einem vorformulierten Vertrag enthaltener Kündungsverzicht gegen § 9 AGBG verstößt, ist alleine auf die zur Zeit des Abschlusses des Kaufvertrags geltende Rechtslage abzustellen. Bei der Inhaltskontrolle einer solchen Klausel sind bei generalisierender Betrachtung die Interessen des Verwenders gegenüber denen des typischerweise beteiligten Kunden abzuwägen.

AG Köpenick, Urteil vom 25.03.2003 – 5 C 6/03 –

Die Vermieterin hatte die von der Mieterin gemietete Wohnung im Jahre 1996 von einer Wohnungsbaugenossenschaft (der Rechtsnachfolgerin einer früheren Kommunalen Wohnungsverwaltung) gekauft. In dem Kaufvertrag war unter anderem folgende Regelung aufgenommen:

„Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer innerhalb von 20 Jahren ab Vertragsschluss keine Kündigungen wegen Eigenbedarfs, auch nicht nach § 564 b Abs. 2 Ziffer 3 BGB, oder entsprechender künftiger Bestimmungen auszusprechen.“

Die Vermieterin hatte gleichwohl eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgesprochen, weil ihr Sohn die Wohnung benötigte.

Die Mieterin bestritt unter Hinweis auf den in der Vertragsklausel vereinbarten Kündigungsausschluss die Wirksamkeit der Kündigung.

Die daraufhin von der Vermieterin erhobene

Räumungsklage wurde vom Amtsgericht abgewiesen.

Nach Auffassung des Amtsgerichts steht einer wirksamen Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB entgegen, dass sich die Vermieterin auf Grund der oben genannten Klausel zu Gunsten der Mieterin verpflichtet habe, auf die Eigenbedarfskündigung für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Vertragsschluss zu verzichten. Bei dieser Klausel handele es sich gemäß § 328 BGB um einen wirksamen Vertrag zu Gunsten Dritter, nämlich des jederzeit bestimmbaren Mieters der Wohnung. Eine andere Auslegung lasse diese Bestimmung nicht zu, da ein Verzicht auf Eigenbedarf gegenüber der Verkäuferin, bei der es sich um eine juristische Person handelt, die nicht unmittelbare Besitzerin der Wohnung ist, unsinnig wäre. Etwas anderes könne auch nicht daraus hergeleitet werden, dass die Verkäuferin als Wohnungsunternehmen nach § 5 Abs. 1 Altschuldnerhilfegesetz verpflichtet gewesen sei, 15% ihres Wohnungsbestands zu privatisieren und der Senat in diesem Zusammenhang die Vereinbarung eines befristeten Ausschlusses von Eigenbedarfskündigungen empfohlen habe. Das mag zwar politisch so gewollt gewesen sein, hätte aber die Verkäuferin nicht dazu verpflichtet.

Das Gericht sah in der Klausel auch keinen Verstoß gegen § 9 AGBG, der vorliegend weiterhin anwendbar sei.

Nach der zur Zeit des Vertragsschlusses geltenden Rechtslage, worauf nach Ansicht des Amtsgerichts allein abzustellen sei, wäre auch unter Berücksichtigung der Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts von Berlin (mit der die Zweite Zweckentfremdungsverordnung rückwirkend zum 01.09.2000 außer Kraft gesetzt wurde), eine Eigenbedarfskündigung nach dem Sozialklauselgesetz in Verbindung mit der dazu ergangenen Berliner Verordnung für die Dauer von zehn Jahren ausgeschlossen gewesen. Darauf, ob ein Verzicht auf eine Eigenbedarfskündigung für die doppelte Zeit die Vermieterin unter Berücksichtigung ihrer vorgetragenen berechtigten Interessen an der Eigennutzung der Wohnung individuell unangemessen beeinträchtigt, komme es bei einer Inhaltskontrolle dieser Klausel nicht an.

Abzuwägen seien bei generalisierender Betrachtung vielmehr die Interessen des Verwenders einer Formulklausel gegenüber den Interessen des typischerweise beteiligten

Kunden. Unter Berücksichtigung dieser Interessen sei die Dauer des Verzichts auf eine Eigenbedarfskündigung gegenüber den jeweiligen Mietern nicht als unangemessen im Sinne des § 9 AGBG anzusehen, denn der Erwerb vermieteter Wohnungen, die zu einem erheblich geringeren Kaufpreis veräußert würden als leerstehende Wohnungen, erfolge in der Regel als Kapitalanlage und nicht aus Gründen der Eigennutzung.

Aus den genannten Gründen bedurfte es nach Auffassung des Amtsgerichts auch keiner weiteren Interessenabwägung und es kam auch nicht auf die Frage an, ob der gehbehinderten Mieterin auf Grund ihres hohen Alters (sie war 90 Jahre) und ihrer unstreitigen schweren Erkrankung ein Anspruch auf unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses gegen die Vermieterin zustand.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ingo Kruppa

Kündigung eines Wochenendgrundstücks

Der Pächter eines Wochenendgrundstücks (Datscha) ist nicht verpflichtet, die mit dem Grundstück fest verbundene (und nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuches der DDR ehemals in seinem Eigentum stehende) Laube auf seine Kosten zu entfernen, wenn er mit dem Verpächter nach dem 03.10.1990 einen neuen Pachtvertrag geschlossen hat.

AG Köpenick, Urteil vom 24.04.2003 – 14 C 26/03 –

Der Pächter schloss im Jahre 1961 mit der damaligen staatlichen Verwalterin (der Kommunalen Wohnungsverwaltung Köpenick) einen Pachtvertrag über ein Grundstück in Berlin-Müggelheim. In dem Vertrag war vereinbart, dass der Pächter Eigentümer der auf dem Gelände stehenden Wohnlaube werden soll. Mit Schreiben vom 01.10.1991 meldete sich die Erbengemeinschaft beim Pächter und teilte mit, dass die Notwendigkeit bestehe, das Pachtverhältnis zum 01.01.1991 neu auszugestalten. Daraufhin schloss der Pächter mit der Erbengemeinschaft am 25.01.1992 einen neuen Pachtvertrag. In § 1 dieses Pachtvertrags wurde ausdrücklich vereinbart, dass die auf dem Grundstück befindliche Wohnlaube Eigentum des Pächters ist.

Im Jahre 2002 wurde das Pachtverhältnis durch die Erbengemeinschaft schriftlich gekündigt. Auf dem oben genannten Grundstück befindet sich bis heute die Wohnlaube, welche mit dem Grundstück fest verbunden ist und durch ihre Entfernung zerstört würde. Die Erbengemeinschaft verlangt vom Pächter den Abriss und die Entfernung der Wohnlaube.

Das Amtsgericht hat die Klage der Erbengemeinschaft abgewiesen. Es wies darauf hin, dass in dem Pachtvertrag (vom 25.01.1992) ein Anspruch der Erbengemeinschaft auf Abriss der Laube durch den Pächter nicht vereinbart war. Zum Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstücks durch den Pächter war dieser auch nicht mehr Eigentümer der Laube, so dass die Erbengemeinschaft auch aus diesem Grund den Abriss und die Entfernung nicht verlangen konnte.

Das Amtsgericht vertrat die Ansicht, dass auf den am 25.01.1992 geschlossenen Pachtvertrag ausschließlich das Bürgerliche Gesetzbuch anwendbar sei. Das in den neuen Bundesländern häufiger noch bestehende Sonder Eigentum der Pächter an den auf den Grundstücken stehenden Gebäuden komme hier nicht zur Anwendung. Zwar habe auf Grund der Übergangsvorschriften im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch das Zivilgesetzbuch der DDR auch nach dem 03.10.1990 befristet für die sog. „Datschen-Grundstücke“ gegolten. Diese befristete Fortgeltung des alten Rechts sei jedoch dann nicht anzuwenden, wenn nach Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs in den neuen Bundesländern ein neuer eigenständiger Vertrag den alten Vertrag ersetze. Die Ansicht der Erbengemeinschaft, nach der mit dem Abschluss des neuen Vertrags die alte Rechtslage nur fortgeschrieben werden sollte, fand das Amtsgericht nicht überzeugend. Die damaligen Vertragsparteien hätten das Rechtsverhältnis auf eine neue rechtliche Grundlage stellen wollen. Dieser Neuabschluss des Vertrags konnte nach Ansicht des Amtsgerichts ausschließlich auf der Grundlage des zu diesem Zeitpunkt bereits geltenden Bürgerlichen Gesetzbuches erfolgen.

Das Amtsgericht wies die klagende Erbengemeinschaft insbesondere darauf hin, dass bei Fortgeltung des alten Rechts in Verbindung mit den Übergangsvorschriften eine Kündigung des Pachtvertrags nur unter den Voraussetzungen des § 554 BGB (alte Fassung: fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs) möglich gewesen wäre. Der Umstand, dass die Erbengemeinschaft das Pachtverhältnis wirk-

sam kündigen konnte, hatte gerade seine Ursache darin, dass der Pächter einen neuen Pachtvertrag mit der Erbengemeinschaft geschlossen hatte.

Die Wohnlaube konnte nach den Feststellungen des Amtsgerichts nur durch vollständige Zerstörung entfernt werden. Da nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch das Eigentum an den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks (zu denen auch die Wohnlaube gehört) mit dem Eigentum am Grundstück zusam-

menfällt, war der Pächter mit Abschluss des neuen Pachtvertrags nicht mehr Eigentümer der Wohnlaube. An diesen zwingenden dinglichen Rechtsfolgen des Bürgerlichen Gesetzbuchs konnte auch die anderweitige Vereinbarung im Pachtvertrag nichts ändern. Da ein Anspruch der Erbengemeinschaft gegen den Pächter auf Abriss der ihr selbst gehörenden Wohnlaube nicht bestand, wurde die Klage abgewiesen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Oliver Marson

Anmerkung:

In juristischer Hinsicht ist dem Urteil des Amtsgerichts Köpenick nichts hinzuzufügen. Der vorliegende Sachverhalt zeigt jedoch deutlich, dass man sich auf die Aussage des Vermieters/Verpächters „Wir müssen den Vertrag auf eine neue Grundlage stellen“ nicht verlassen sollte. In den meisten Fällen verschlechtert sich mit dem Abschluss eines neuen Vertrags die Position des Mieters. Wir können daher nur empfehlen eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen.

SERVICE, AGs UND VOR-ORT-BÜROS

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 Rat suchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Frage 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 Berater/innen Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweisen. Die Berater/innen werden Ihnen dann gezielte Hinweise dafür geben, welche Unterlagen Sie zur Beratung vorlegen müssen.

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

Informationsabende mit Beratung zu den Themen Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc. finden jeden ersten Donnerstag im Monat um **19 Uhr**

(wenn dieser Tag auf einen Feiertag fällt, wird der Termin um eine Woche verschoben)

in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft Mückernstraße 92, 10963 Berlin, statt.

Die Beratung ist auch für Nicht-Mitglieder offen.

Nächste Termine: **2.10., 06.11. und 04.12.2003**

ARBEITSGRUPPEN

Arbeitsgruppe Umwandlung:

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

Arbeitsgruppe Betriebskosten:

Termine für das nächste Treffen bitte erfragen unter Tel. 215 90 99

Anti-Scientology-Initiative:

Unsere Seite im Internet finden Sie unter www.mieter-gegen-scientology.de

VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten. Die Termine für die Rechtsberatung entnehmen Sie bitte der hinteren Umschlagseite.

Hellersdorf

Mittwochs 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58,

MITTENDRIN in Hellersdorf e. V., ♿

☒ Louis-Lewin-Straße,

🚊 154, 195, X 54 Louis-Lewin-Straße

Lichtenberg

jeden 1. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr,

Landsberger Allee 130, Sozio-Kulturelles Zentrum

☉ Landsberger Allee, 🚊 5, 6, 7, 8, 15, 27

🚊 156, 348

Unsere Beratungsstellen

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

Die Beratungsstellen werden nach den alten Bezirksnamen aufgeführt.

■ Charlottenburg

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

■ Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

Montag 18 bis 20 Uhr und

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

■ Hellersdorf

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

■ Hohenschönhausen

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

■ Köpenick

Montag 18 bis 20 Uhr,
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO,
☒ Schöneeweide, weiter mit ☒ 26, 61 oder 67

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat,
Puchanstraße 9, im Rabenhaus, ☒,
☒ Köpenick, ☒ 360, 369, ☒ 60, 61, 62, 63, 68

■ Kreuzberg

Montag 19 bis 20 Uhr,
Bergmannstraße 14,
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☒ Gneisenaustraße, Mehringdamm

Mittwoch 16 bis 17.30 Uhr,
Möckemstraße 92, Ecke Yorkstraße,
☒ Möckembrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße, ☒ Yorkstraße
tercüman bulunmaktadır

Donnerstag 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114,
im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock,
☒ Platz der Luftbrücke

Freitag 18 bis 19 Uhr,
Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, bei KOTTI e.V.
☒ Kottbusser Tor, ☒ 129
Türk avukatımızada danışabilirsiniz

■ Lichtenberg

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

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

Mittwoch 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Franz-Jacob-Straße 22, mittleres Punkthochhaus, Parterre
Mieterbeirat Anton Saefkow, – (eine Begleitperson ist
erforderlich), ☒ Storkower Straße,
☒ Franz-Jacob-Straße 156, 257,
☒ Anton-Saefkow-Platz 8, 27

**Achtung: Ab November neuer Ort und
geänderte Zeit**

Mittwoch, 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. Etage, Anton-Saefkow-
Bibliothek, ☒,
☒ Storkower Straße, ☒ Anton-Saefkow-Platz 8, 27
☒ Franz-Jacob-Straße 156, 257

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

■ Marzahn

Montag 18 bis 19.30 Uhr,
Ab November bitte in der Geschäftsstelle
nachfragen!
Alt-Marzahn 23, im „KulturGut“,
☒ Marzahn

Dienstag 18 bis 19.30 Uhr,
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
(vorerst befristet bis Jahresende 2003)
Märkische Allee 414, Kiek in e.V., Nachbarschaftshaus, ☒,
☒ Ahrensfelde

■ Mitte

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

■ Neukölln

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

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

■ Pankow

Dienstag 18 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,
Elsa-Brändström-Straße 6, Hausclub
☒ Vinetastraße, ☒ 50, 52, 53, ☒ 250

■ Prenzlauer Berg

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

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

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

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

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

■ Schöneberg

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

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

■ Spandau

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

■ Steglitz

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

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

■ Tempelhof

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

■ Tiergarten

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

■ Treptow

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

■ Wedding

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

■ Weißensee

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

■ Wilmersdorf

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

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

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

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