



# MieterECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ W-2 16 80 01, O-2 04 48 70

Mai/Juni 1997 · Nr. 262

**MieterECHO**  
**Wohnungsschutz**  
**Wohnungsrecht**  
**Wohnungsbau**

**Seite 4**  
Quo vadis – Mietenpolitik

**Seite 7**  
Selbstverwaltete  
Ostberliner GenossInnenschaft

## Probleme mit dem Vermieter?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen, die Mieter/-innen helfen sollen, ihre Rechte wahrzunehmen.

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

Ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 1,50 DM einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V., Möckernstr. 92,  
10963 Berlin, Tel.: 216 80 01

## Genossenschaften handeln wie Spekulanten



### Ein Appell zur Berücksichtigung der Mieterinteressen

Während die Wohnungsbaugenossenschaften der Altbundesländer und des ehemaligen Westberlin aus ihren Mieteinnahmen nur den laufenden Erhalt und die zeitgemäße Verbesserung ihres Wohnungsbestandes bestreiten müssen, entfallen auf die Genossenschaften des Beitrittsgebietes dramatisch höhere Belastungen. Als beinahe übliche Standardsituation gilt für Ost-Genossenschaften, daß sie seit Mitte 1995 auch nach Inanspruchnahme des Altschuldenhilfegesetzes noch immer auf einem Schuldenberg von 159 Mark pro qm Wohnfläche festsitzen. Dieser Wert auf die jeweilige Gesamtfläche des Wohnungsbestandes umgerechnet bedeutet für viele Genossenschaften Schulden in zweistelliger Millionenhöhe. Ihre Mieteinnahmen müssen daher gleichzeitig für einen drückenden Schuldendienst und für den Erhalt sowie für die notwendige Sanierung des Wohnungsbestandes bei hohem Nachholbedarf erhalten. Finanzierungsprobleme und damit die Suche nach zusätzlichen Einnahmequellen dürften die unmittelbare Folge sein. Eine lukrative Einnahmequelle der privaten Vermieter erkannten auch die Ostdeutschen Wohnungsbaugenossenschaften. Wohnungsmodernisierung und Fassadensanierung mit Wärmedämmung lassen die Kassen klingeln. Allerdings mit fatalen Folgen für die betroffenen Genossenschaftler.(...)

Mit der Modernisierungsumlage übergab die Koalition den Vermietern ein hervorragendes Instrument zur Mietreiberei bei den Einzelmietern und zur flächendeckenden Aufwärtsmanipulation der sogenannten Vergleichsmieten. Leider machen auch Ostdeutsche Wohnungsbaugenossenschaften von dieser unsozialen Verfahrensweise Gebrauch. Dabei unterlaufen sie sehr geschickt die Einwirkungsmöglichkeiten der genossenschaftlichen Mietervertretungen, denn es handelt sich ja um legale, marktübliche Methoden. Die Ostdeutschen Genossenschaften sollten ihre Finanzprobleme aber im Konsens mit ihren Genossenschaftlern und nicht gegen sie lösen. Hierzu sind Offenlegung der Verhältnisse und die Lösungssuche mit den Genossenschaftlern bzw. ihren gewählten Vertretern notwendig. Für die betroffenen Genossenschaftler besteht kein Anlaß, die durch überzogene Modernisierungen verursachten Mietentreibungen schicksalsergeben hinzunehmen. Notfalls sollten sie über ihre Mietervertretungen von den Genossenschaftsvorständen Rechenschaft zu Notwendigkeit und Kostenhöhe der angesagten Modernisierungen einfordern.

Günther Dusin

Berlins preisgünstigste Mieter-Organisation

## BEITRITTSERKLÄRUNG



### Für Mitglieder mit Wohnsitz in WestBerlin:

- Aufnahmegebühr 5,- DM
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz<sup>1</sup> 105,- DM
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz<sup>2</sup> 54,50 DM

### Für Mitglieder mit Wohnsitz in OstBerlin:

- ohne Aufnahmegebühr
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz<sup>1</sup> 95,- DM
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz<sup>2</sup> 44,50 DM

### Für Hausgemeinschaften:

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

- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz<sup>1</sup> im ersten Jahr je Mitglied 95,- DM
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz<sup>2</sup> im ersten Jahr je Mitglied 44,50 DM

<sup>1</sup> Prozeß-Mietrechtsschutz durch Gruppen-Versicherungs-Vertrag mit der ALLRECHT Rechtsschutzversicherung AG. Der Rechtsschutzanteil in Höhe von 50,50 DM wird an die ALLRECHT abgeführt.

<sup>2</sup> Die Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz ist nur möglich, wenn eine Police über bestehenden Mietrechtsschutz vorgelegt wird.

Name, Vorname \_\_\_\_\_

Straße, Nr. \_\_\_\_\_ Berlin

Telefon \_\_\_\_\_ geb. am \_\_\_\_\_

Eigentümer/in \_\_\_\_\_

Verwaltung \_\_\_\_\_

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

Berlin, den \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

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

Ich bin 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 2 16 80 01 · Postbank NL Berlin 830 71-109

### Treffen und offene Arbeitsgruppen der Berliner Mietergemeinschaft:

- **Zum Mietspiegel:** trifft sich jeden 2. Donnerstag im Monat um 18 Uhr im Haus der Demokratie, Friedrichstr. 165, Raum 113.
- **AG Mietrechtsvereinfachung:** trifft sich unregelmäßig Freitags. Termin erfragen über B. Meinecke, Tel.: 541 07 81.
- **AG Umwandlung:** jeden Mittwoch um 15 Uhr im Haus der Demokratie, Friedrichstr. 165. Das Infotelefon der AG Umwandlung ist mittwochs von 16 bis 20 Uhr unter Tel: 2044870 zu erreichen.
- **Zu Betriebskosten:** Treffen zum Info- und Erfahrungsaustausch **5.8.97**, 18 Uhr. Bezirksamt Hohenschönhausen, Große Leege Str. 103.
- Ebenfalls im Bezirksamt Hohenschönhausen findet am **16. 6. 97** ein offener Erfahrungsaustausch über die Bildung, Wirksamkeit und Ergebnis von Mietervertretungen und -beiräten in Ostberlin statt.

## Wohnungs- und Mietpolitik

- S.4 Quo vadis Wohnungspolitik
- S.6 Unsoziale Stadterneuerung ● Bezahlbare Wohnungen sind möglich – Die Selbstverwaltete Ostberliner Genossinnenschaft
- S.8 Wie Scientology unser Haus kaufte und sich dabei verspekulierte
- S.10 Glosse: Altes aus dem Antennenwald
- S.11 Das Leben im Wagen wagen

## Aus den Bezirken

- S.12 Friedrichshainer Initiativen gegen Häuserräumung
- S.13 Schönhauser Allee 150 soll wiedervermietet werden

## Recht und Rechtsprechung

- S.14-15 Fehlerhafter Ausgangsmietzins ● Mietwucher und Auskunftsklage ● Mietzahlung unter Vorbehalt ● Berechtigtes Interesse an Untervermietung ● Kündigung wegen Eigenbedarf

Unsere Beratungsstellen S.16

## MieterEcho

### Herausgeber:

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

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

Redaktion: Gereon Asmuth,  
Dorothee Wendt, Redaktionskonferenz

Layout und graphische Gestaltung:  
Connye Wolff

Redaktionsschluß: 11. 6. 1997

Nächste Redaktionssitzung: 24.5.1997

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.  
Nachdruck nur nach vorheriger Rück-  
sprache

Druck:  
DBC – Druckhaus Berlin Centrum

Der Preis für dieses  
Mitteilungsblatt ist durch den Mit-  
gliedsbeitrag abgegolten.

Namentlich gezeichnete Beiträge stim-  
men nicht notwendigerweise mit der Mei-  
nung der Redaktion überein.

## MITGLIEDERVERSAMMLUNGEN

Reden Sie mit –  
Sie sind herzlich  
eingeladen:



### Vorgeschlagene Tagesordnung:

1. Rechenschaftsbericht des Vorstands und der Geschäftsstelle
2. Bericht der Bezirksgruppe über ihre Arbeit und die im Bezirk anstehenden Probleme
3. Diskussion
4. Wahl der Bezirksdelegierten

### Lichtenberg

Mittwoch, 21. 5. 1997, 18.30 Uhr, im Haus der Kinder, Parkaue 25, Großer Saal  
(Nähe Rathaus Lichtenberg)

### Tempelhof

Montag, 9. 6. 1997, 19.30 Uhr, in der Kirchengemeinde  
Alt-Tempelhof, Kaiserin-Augusta-Straße 23

## DELEGIERTENWAHLEN

**In zwei Bezirken fanden Mitgliederversammlungen statt, auf denen für die jeweiligen Bezirke folgende Mitglieder gewählt bzw. bestätigt wurden:**

<b>Pankow</b>	<b>23. 4. 97</b>	als Delegierter	Gerhard Scheibe
<b>Köpenick</b>	<b>25. 4. 91</b>	als Delegierte	Helmut Lenz Axel Kuhn
		als stellvertretende Delegierte	André Bowe Hansjürgen Hahn

## Liebe Leserinnen und Leser!

Dem ein oder anderen ist es bereits aufgefallen, in der vorliegenden Ausgabe des MieterEchos suchen Sie nach den Redakteuren Ulli Pieper und Jonny Granzow vergeblich. Das hat zwei Gründe: Zum einen hat uns Ulli Pieper zum April des Jahres als Mitarbeiter der Abteilung Öffentlichkeit verlassen – wir danken ihm auch an dieser Stelle für seine zuverlässige Arbeit – und wird nunmehr nur noch die Internetseiten für uns aktualisieren und gestalten; zum anderen mußten wir diesmal auf Jonny Granzow verzichten, hoffen aber, daß er zur nächsten Nummer wieder genesen sein wird.

Insofern wurde kurzfristig eine Übergangsredaktion gebildet, die sich vor allem aus Aktiven des Vereins zusammensetzt und professionell von Gereon Asmuth unterstützt wird. Auch laufen bereits die Planungen für das nächste MieterEcho. Wer Themenvorschläge hat oder mietenpolitisch Relevantes veröffentlichen möchte, ist zur kommenden Redaktionssitzung am Samstag den 24. Mai 1997 um 11 Uhr in den Räumen der Geschäftsstelle in der Möckernstraße 92 herzlich eingeladen oder schickt uns einfach interessantes Material zu – selbstverständlich unverbindlich.

## Ihr MieterEcho

# Quo vadis Wohnungspolitik?

## Eine Bestandsaufnahme von Joachim Oellerich

Im Herbst 1992 hatte die Bundesregierung eine Kommission „unabhängiger“ Experten aus Wissenschaft und Praxis berufen, die „auf der Basis einer umfassenden Analyse Vorschläge für eine effiziente Nutzung wohnungspolitischer Instrumente“ ausarbeiten sollte. Diese Experten, teils Angehörige des liberalen Spektrums der Wirtschaftswissenschaften, teils Vertreter von Großbanken und hochkarätigen Gesellschaften für Immobilienverwertung, verschmolzen zu einem harmonischen Gesinnungsblock, dessen „Unabhängigkeit“ sich in seinem im Oktober 1994 vorgelegten Bericht als Unabhängigkeit von mieterfreundlichen Neigungen zu erkennen gab. „Wohnraum ist ein knappes Gut.“ wird erkannt, und sogleich ausgeführt, „es kostet Anstrengung, ihn herzustellen, er ist begehrt.“

Leichter fiel den Experten die Erkenntnis, nach welchen Regeln dieses knappe Gut Wohnraum hergestellt und verteilt werden soll: „Es braucht (...) angemessene Anreize, damit er geschaffen wird, und es braucht angemessene Anreize, damit er entsprechend seiner Knappheit im Vergleich zu anderen Gütern, die die Menschen ebenfalls begehren, zwischen diesen aufgeteilt wird. Diese Funktion erfüllen in effizienter Weise Preise, hier Mieten, wie sie auf den Märkten zustande kommen, auf denen viele Anbieter und viele Nachfrager miteinander wetteifern. Das heißt, prinzipiell ist Wohnraum nach den Regeln der Marktwirtschaft zu erstellen und zu verteilen.“ Unmittelbar anschließend konstatiert die Kommission mit Verwunderung: „Gleichwohl gibt es Wohnungspolitik“, und konzentriert sich gleich auf Vorschläge, wie diesem Phänomen der Garaus zu machen sei.

Die Kommission will die Aufgaben des Staates auf die rechtliche Sicherung der marktwirtschaftlichen Regulierung sowie auf ein eher planungstechnisches Regelwerk reduzieren, das Instrumente für die Kapitalverwertung, Werterhaltung und – falls dies nicht gelingt – zur Revalorisierung zu liefern habe. Den Mietern wird zwar ein gewisser Kündigungsschutz zugestan-

den, gleichzeitig aber bei jeder Gelegenheit daran erinnert, daß in diesem ein wichtiges Verwertungs- und daraus folgend Investitionshemmnis gesehen werden muß. Mietpolitik im engeren Sinne hat allenfalls für Nachfragefähigkeit in Form von Subjektförderung (Wohngeld) zu sorgen und wird zur Sozialpolitik, um Randgruppen zu „behausen“. Bleiben daneben noch Eigentumsförderung und ordnungspolitische Baulandausweisungen als Felder auf denen der Staat zugunsten anlagefreudigen Kapitals zu säen habe, so würde sich die Forderung nach „wirkungsvoller und billiger Wohnungspolitik“ dadurch erfüllen, daß sie gänzlich verschwände.

„Die Sonne schien, da ihr nichts anderes übrig blieb, auf nichts Neues“, ließe sich Becket zitieren, denn bereits 1953 führte Dr. Thomas Dehler (FDP) im Bundestag aus: „Wohnungsmarkt! Ja, wer glaubt denn wirklich noch, unsere Wohnungswirtschaft sei sozial! Mein Freund Preusker (seinerzeit Bundesbauminister) hat völlig recht. Es gibt doch nur eines: Dieses Ministerium (das Bauministerium) beseitigt man dadurch, daß man den Wohnungsmarkt und den Wohnungsbau gesundet, nämlich mit marktwirtschaftlichen Gesetzen erfüllt. Wie kann man eine Wohnungszwangswirtschaft als sozial bezeichnen, wenn man den Hausbesitzer unter ein Ausnahmerecht stellt? Wohnungsnot wird erst beseitigt, wenn die Ware Wohnung ihren gerechten Preis hat.“

Tatsächlich finden sich hier Zielstellung und Prozeß der bundesdeutschen Politik in schöner Kongruenz. Bereits sehr früh hatte sich die Auffassung durchgesetzt, daß Staatseingriffe prinzipiell systemwidrig seien. Es verdichtet sich zu einem kontinuierlichen Prozeß der Liberalisierung des Wohnungsmarktes. Ein Prozeß, den Wechsel politischer Mehrheiten im Bundestag nicht wesentlich beeinflusst haben.

## 1. Phase: Mangelverwaltung

Zu den Kriegsfolgen gehörte ein Wohnungsfehlbestand von weit über 10 Mio Wohneinheiten, ver-

schärft in den städtischen Ballungsräumen. Mit dem Kontrollratsgesetz Nr. 18 vom 8.3.1946 versuchten die westlichen Alliierten diesen Mangel gleichmäßig zu verteilen:

- alle Wohnungen wurden behördlich erfaßt,
- die Mieter wurden eingewiesen,
- die Mieten wurden auf dem Stand von 1936 eingefroren
- und sämtliche Kündigungsmöglichkeiten ausgeschlossen.

Der Wohnungsmangel blieb auch nach Gründung der Bundesrepublik 1949 eklatant. Seine Überwindung hätte sowohl Vergesellschaftung des Grund- und Hausbesitzes, sowie einen staatlichen Wohnungsbau gerechtfertigt. Doch bereits durch das

1. Wohnungsbaugesetz von 1950 wurden die strikten Bestimmungen des Kontrollratsgesetzes abgeschwächt und die Weichen auf die rein privatwirtschaftliche Entwicklung des Wohnungswesens unwiderruflich gestellt. Neubau wurde gefördert als sozialer Wohnungsbau oder als steuerlich begünstigter Wohnungsbau. Empfänger immenser staatlicher Mittel waren die privaten Grundeigentümer. Ihnen wurden zinslose Darlehen mit langen Laufzeiten gewährt. Die großzügige Kapitalsubvention war erforderlich, weil privates Kapital, soweit es überhaupt zur Verfügung stand, in produktive Bereiche gelenkt werden sollte. Durch die Förderung wurde eine Richtsatzmiete unabhängig von den

## Ein kurzer Blick in die G

Mieterschutz ist keine ganz neue Erfindung. Die Notwendigkeit, die Umwelt vor Mietern zu schützen, zeichnete sich schon in der Weimarer Republik ab. Mieter sollten in ihren Wohnungen bleiben und nicht so ohne weiteres in die Obdachlosigkeit gestürzt werden. Also eigentlich ein Schutz vor Vermietern.

Die Verordnungen und Gesetze, welche im Kern aus den 20ern stammen, beinhalteten schon so wesentliche Punkte wie ortsübliche Vergleichsmieten, im Falle einer Kündigung die Verpflichtung des Vermieters zur Klage und Vorläufer der Sozialklausel. Das alles war und ist noch heute für Vermieter schwer hinzunehmen. Sobald sich die Möglichkeit abzeichnet, etwas mehr aus den Mietern heraus pressen zu können, werden Forderungen laut wie: es müsse die Gewähr bestehen, aus Wohnungen die gleichen Erträge zu erzielen wie aus anderen Anlageformen, oder: die Vermieter sollen in Zukunft wieder darauf vertrauen können, daß die mietrechtlichen Bestimmungen einer vernünftigen und notwendigen wirtschaftlichen Nutzung von Mietwohnungen nicht entgegenstehen. Der Mieter muß als Kapitalanlage geschützt werden. Zu diesem Zweck wurde in den 60ern das Gesetz zum Abbau der Wohnungszwangswirtschaft erlassen. Die Mieten

sollten auf Marktniveau gebracht werden, wofür eben auch eine Änderungskündigung, d.h. der Vermieter kann kündigen, um einen neuen Mietvertrag mit dem selben Mieter jedoch mit einer höheren Miete abzuschließen, möglich sein durfte.

## Entwicklung vorübergehend gestoppt

Mit dem I. Wohnraumkündigungsschutzgesetz (WKSchG I) von 1971 etablierte sich in der Bundesrepublik allmählich wieder ein soziales Mietrecht. Als wichtigste Stichpunkte sollen der Ausschluß einer Änderungskündigung, der Vermieter darf nur noch aus berechtigtem Interesse kündigen, und die Begrenzung des Mietzinses auf die ortsübliche Vergleichsmiete genannt werden. Dieses Gesetz sollte seine Wirkung allerdings ersteinmal nur zeitlich befristet entfalten dürfen. Das II. Wohnraumkündigungsschutzgesetz (WKSchG II) schrieb 1974 den Kündigungsschutz als Dauerrecht, jetzt in § 564 b BGB, fest. Die Vergleichsmiete wurde ebenfalls, allerdings im Miethöhegesetz (MHG), festgeschrieben. Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) brachte das Sozialstaatsprinzip zugunsten der Mieter ins Spiel.

tatsächlichen Kosten in Höhe von 60 Pfennig bis zu einer Mark pro m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Wohnungsämter bekamen ein Belegungsrecht. Die niedrige Richtsatzmiete entlastete die Reproduktionsfonds der Arbeiter und Angestellten, ermöglichte entsprechend niedrigere Löhne und subventionierte damit indirekt das Produktionskapital.

## 2. Phase: Liberalisierung des steuerbegünstigten Wohnungsbaus

Schon 1953 wurde die Mietpreisbindung für den steuerbegünstigten Wohnungsbau aufgehoben. Zudem konnten Förde-

rungen für den sozialen Wohnungsbau vorzeitig zurückgezahlt werden, wodurch die Bindungen entfielen. Das 2. WohnungsbauGesetz von 1956 schuf die heute noch gültige Grundlage der Wohnbauförderung. Priorität erhielt die Eigentumsförderung: *„Die Förderung des Wohnungsbaus hat das Ziel die Wohnungsnot, namentlich auch der Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen zu beseitigen und zugleich weite Kreise des Volkes durch Bildung von Einzel Eigentum, besonders in der Form von Familienheimen, mit dem Grund und Boden zu verbinden. Sparwille und Tatkraft aller Schichten der Bevölkerung sollen hierzu angeregt werden. In ausreichendem Maße sind solche Wohnungen zu fördern, die*

*die Entfaltung eines gesunden Familienlebens, namentlich für kinderreiche Familien gewährleisten.“*

Es ist umstritten, ob die Eigentumsförderung wesentlichen Einfluß auf die Eigentumsquote hatte. Es ist ebenso umstritten, ob diese Art von Wohnungspolitik eine sinnvolle Aufwands-Nutzen-Relationen gegenüber der ausschließlichen Förderung des Mietwohnungsbaus gebracht hat. Nicht umstritten kann aber der reaktionäre familienpolitische Charakter dieses Gesetzes sein und seine negativen Auswirkungen auf die Landschaftsentwicklung durch Begünstigung des den Ballungszentren vorgelagerten Siedlungspreis einschließlich der damit verbundenen Hervorbringungen an brutaler Betonarchitektur für den Straßenbau.

Sehr folgenreich war die Einführung der Aufwandssubventionen für auf dem Kapitalmarkt beschaffte Finanzierungsmittel. Dadurch sollte auch der soziale Mietwohnungsbau hinsichtlich seiner Finanzierung ganz in die „Soziale Marktwirtschaft“ integriert werden. Die zinslosen Darlehen wurden reduziert, die Mietbindung von der Richtsatzmiete auf die aufwandsabhängige (und damit höhere) Kostenmiete umgestellt. Ab 1955 wurde die Entlassung des Altbaubestandes aus der Mietbindung vorbereitet und Mieterhöhungen bei Modernisierung erlaubt.

## 3. Phase: Liberalisierung des Altbaubestandes

Der nach dem damaligen Bundesbauminister benannte Lücke-Plan von 1960 stellte ein Sammelsurium von Einzelmaßnahmen dar, die zu dem „Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft“ zusammengefaßt wurden. Dadurch wurde die Wohnraumbewirtschaftung vollends abgeschafft und die Mietpreisbindung sowie der Kündigungsschutz für Altbauten aufgehoben. Von der „Wohnungszwangswirtschaft“ oder genauer von moderaten Altbaumieten befreit wurden alle Stadt- und Landkreise (sog. weiße Kreise), die ein rechnerisches Wohnraumdefizit von weniger als 3% aufwiesen.

Mit dem Tempo der Liberalisierung des Wohnungsbestandes konnte die Konsumkraft erheblicher Teile der Bevölkerung nicht Schritt halten. Wohngeld wurde nötig. Doch jede Regelung, die

den Mietern tatsächlich hilft (indem der Staat einen Teil der Miete übernimmt, die der Mieter nicht zahlen kann), dehnt den Mieterhöhungsspielraum der Vermieter aus und leistet weiteren Mietssteigerungen Vorschub.

## 4. Phase: Konsolidierung

In den folgenden Jahren wurde die Förderung von Mietwohnungen zugunsten der von Eigentum verringert, die Liberalisierung des Altbaubestandes fortgeführt und vor allem durch Verschiebung innerhalb der Förderung im Sozialen Wohnungsbau in Richtung auf den 2. Förderungsweg die risikolose Anlagensphäre des privaten Kapitals ausgedehnt. Das Wohnungsbaurechtsänderungsgesetz von 1965 leitete den Rückzug aus der Wohnungsbauförderung mit dem Ergebnis teilweise enormer Mietsteigerung und Leerstände ein. Erst Mieterproteste erzwangen Nachfinanzierungen.

## 5. Phase: Vereinheitlichung der Märkte

In der Regierungserklärung 1978 führte Bundeskanzler Schmidt aus:

*„Die künftige Wohnungspolitik ist nicht mehr nur eine Wohnungsbaupolitik im traditionellen Sinne. Die Bundesregierung sieht vielmehr in der Erhaltung und Erneuerung des vorhandenen Wohnungsbestandes, der Stärkung der „Wohnkaufkraft“ von Haushalten mit niedrigem Einkommen durch das Wohngeld sowie der verstärkten Bildung von Wohneigentum gleichrangige Zielsetzungen.“*

Nein, traditionell war die sozialliberale Wohnungsbaupolitik gewiß nicht. Bereits vor 1978 funktionierte sie weitgehend als Teil der keynsianisch ausgerichteten wirtschaftlichen Globalsteuerung. Noch immer waren sozialer Wohnungsbau, Altbau und freifinanzierter Wohnungsbau deutlich hinsichtlich des Wohnwertes und vor allem der Renditen zu unterscheiden, was teilweise mietpreisdämpfend wirkte: ein Hemmnis bei der weiteren Liberalisierung des Wohnungsmarktes.

Bereits 1971 begründete das Städtebauförderungsgesetz umfangreiche Förderungen der Instandhaltung und Modernisierung des Altbaubestandes. Das

# eschichte des Mietrechts

## Erneute Umkehr

Der Ausstieg aus einer sozialen Wohnungspolitik begann 1982 mit dem Gesetz zur Erhöhung des Angebots von Mietwohnungen. Als wesentlicher Punkt läßt sich die Einführung von Staffelmietverträgen nennen. Seit 1982 darf als vergleichbarer Wohnraum zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne des § 2 Miethöhegesetz (MHG) auch Wohnraum aus dem Bestand des Vermieters heran gezogen werden. Die Mieten im Mietspiegel werden nicht mehr aus dem Bestand aller Wohnungen errechnet, es werden nur Wohnungen, die in den letzten drei Jahren neu vermietet wurden oder deren Mietzins sich in den letzten drei Jahren geändert hat, einbezogen. Nicht zuletzt kann der Vermieter, so er ein unwirksames Mieterhöhungsverlangen an den Mieter gerichtet hat, dieses im Zustimmungsprozeß durch ein wirksames ersetzen.

1990 zog das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz Einschränkungen des Kündigungsschutzes nach sich.

Das vierte Mietrechtsänderungsgesetz von 1993 verpflichtet den Mieter jetzt in § 541 b BGB zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen werden dem Mieter in 3 § MHG aufgedrückt. Als ebenso richtungsweisend

darf die Umstrukturierung des Mietrechts in Neufünfland gewertet werden. So erlaubt §17 in Verbindung mit §10 MHG dem Mieter, eine höhere als die gesetzlich zulässige Miete zu zahlen.

## Tendenz

Diese wenigen Beispiele sollen eine Tendenz aufzeigen. Auch wenn noch 1993 das Bundesverfassungsgericht aus dem Sozialstaatsprinzip eine Gegenüberstellung von Eigentum und Besitz entwickelte – mit der Folge, daß der Besitz, also das Bewohnen einer Wohnung zur Miete, dem Grundrecht auf Eigentum nahezu gleichgestellt wurde -, lassen sich doch noch viele dem Mieter zum Nachteil gereichende Vereinfachungen des Mietrechts denken. Auch wenn in den letzten 20 Jahren immer wieder den Rechtsschutz des Mieters stärkende Gesetzesänderungen zu verzeichnen waren, eine bessere wirtschaftliche Verwertbarkeit von Wohnraum ist Ziel der von der Bundesregierung geplanten Mietrechtsvereinfachung.

Die ganze Diskussion um Mietrechtsvereinfachung ließe sich mit der einfachen Forderung, im Grundgesetz das Recht auf Wohnen zu verankern, eindeutig beenden.

wj

Wohnungsmodernisierungsge-  
setz von 1976 sowie seine Erwei-  
terung um den Bereich der Ener-  
gieeinsparung ergänzten es.  
Zwar wurden so Wohnstandards  
erhöht, noch deutlicher aber die  
Mieten. Mehr und mehr ver-  
schwanden einfach ausgestatte-  
te, dafür aber günstige Altbau-  
wohnungen vom Markt. Flankie-  
rende Wohngeldleistungen zur  
„Stärkung der Wohnkaufkraft“  
waren unvermeidlich. Sie stie-  
gen von 600 Mio DM im Jahre  
1969 auf 2,7 Mrd 1982. Gleich-  
zeitig entwickelten sich aller-  
dings die Steuervergünstigun-  
gen, größtenteils für den Eigen-  
heimbau, von ebenfalls 600 Mio  
DM 1969 auf 4,8 Mrd 1982. Die  
Behandlung des sozialen Wohn-  
ungsbaus, insbesondere die  
verschiedenen rückwirkenden  
Zinserhöhungen mit entspre-  
chenden Mieterhöhungen, lie-  
ßen die Interpretation zu, daß  
eine faktische Abkehr von dem  
im 2. WoBauG formulierten Auf-  
trag „der Versorgung breiter  
Schichten der Bevölkerung“  
bereits in diesen Jahren vollzo-  
gen worden ist.

## 6. Phase: Totalliberalisierung

War bis dahin der Wohnungser-  
werb auf den Neubau be-  
schränkt, wurde durch die sozi-  
alliberale Steuerpolitik die Um-  
wandlung von Miet- in Eigen-  
tumswohnungen zu einem lukra-  
tiven Geschäft für Besserver-  
dienende. Seit Beginn der 80er  
Jahre stieg die Zahl der Um-  
wandlungen sprunghaft an und  
leitete eine neue Qualität der  
Liberalisierung des Wohnungs-  
wesens ein. Im Westteil von Ber-

lin sind bereits ca. 15% des Alt-  
baubestandes umgewandelt  
worden. Langfristig heißt das,  
daß nur noch Wohnungen ge-  
und verkauft werden.

Der vollen Duchstzung dieser  
Absicht steht der Mietwohnungs-  
bestand in seiner Gesamtheit als  
Hindernis entgegen. Noch  
immer liegen die Wohnkosten  
zur Miete weit unter den Wohn-  
kosten im Eigentum. Noch immer  
ist der Mieter vor der Willkür des  
Vermieters weitgehend ge-  
schützt, noch immer kann die  
Mietwohnung mit der Eigentums-  
wohnung konkurrieren. Die Zahl  
der erfolgreichen Räumungskla-  
gen wegen Mietschulden ist ge-  
ringer als die Zahl der Zwangs-  
versteigerungen von Eigentums-  
wohnungen wegen Insolvenz.  
Erst wenn die Konditionen für  
das Wohnen zur Miete wesent-  
lich schlechter geworden sind,  
erzeugt die Deregulierung des  
Wohnungsmarktes einen von  
allen Hemnissen befreite Kapi-  
talsphäre.

Die Experten haben das in ihrem  
Bericht deutlich gemacht: „In den  
Jahrzehnten der Nachkriegszeit  
war die Verbesserung der Woh-  
nungsversorgung für die breiten  
Schichten der Bevölkerung er-  
klärtermaßen Ziel der Woh-  
nungspolitik. Sie ist es nicht  
mehr, sie braucht es nicht mehr  
zu sein und sie kann es nicht  
mehr sein.“ Die rechtlichen  
Instrumente dieser Politik haben  
ein Kriterium zu erfüllen: sie müs-  
sen einfach sein.

Die Mietrechtsvereinfachung,  
die im Herbst diesen Jahres den  
Bundestag passieren soll, wird

das Kriterium auf jeden Fall erfül-  
len, unabhängig davon, an wel-  
chen konkreten Punkten letzt-  
endlich angesetzt wird. Auch  
wenn die Bund-Länder-Kommis-  
sion scheinbar(!) „in ihrem mode-  
raten Vereinfachungsentwurf  
(...) den Vorschlägen der Exper-  
tenkommission eine Absage  
erteilt.“ (MieterEcho, Nr. 250. S.  
5), ist zur Zeit nur offen, mit wel-  
chem Tempo in die gänzliche  
„Vereinfachung des Mietrechts“  
eingestiegen wird.

Offen ist aber nicht, daß mit jeder  
Veränderung der Abbau staatli-  
cher Regulierung vorangetrie-  
ben worden ist. Offen ist auch  
nicht, daß das Nachteile für die  
Mieter gebracht hat und bringen  
wird. Offen muß einzig bleiben,  
woher der mitunter auftauchende  
Optimismus stammt, ausge-  
rechnet in einer Lage, in der die  
politischen Kräfteverhältnisse in  
allen Bereichen der Gesellschaft  
nahezu ungehindert zugunsten  
des Kapitals agieren können, sei  
auf den Mietern nutzende Ver-  
einfachungen zu hoffen. Eine  
Hoffnung, die entgegen aller  
Erfahrungen in der Bundesrepub-  
lik einen fundamentalen Bruch  
mit Vergangenheit darstellen  
würden.

Es gibt nicht den geringsten  
Anhaltspunkt dafür, daß die Ent-  
wicklung einen anderen Verlauf  
nimmt. Eher im Gegenteil! Schon  
jetzt scheint sich abzuzeichnen,  
daß der seit langem in Agonie lie-  
gende soziale Wohnungsbau  
vermittels des im Hause von  
Herrn Töpfer ausgebrüteten  
Wohnungsgesetzbuches den Todes-  
stoß erhalten soll.

## Die Selbstverwaltete Ostberliner Genossin- nenschaft hat ihre erste Immobilie erstanden

Eine fast klassische Geschich-  
te eines Mietshauses und ein  
ganz anderer Verlauf.

Das seit Anfang 1990 besetzte  
Haus in der Kreuzziger Straße  
23 steht zum Verkauf. Es gehört  
zu jenen Ostberliner Altbauten,  
die – nach Enteignung und Ver-  
folgung der rechtmäßigen Eigen-  
tümerInnen durch die Fashis-  
ten – bis 1990 von der  
Kommunalen Wohnungsver-  
waltung KWV betreut wurde.  
Gemäß Einigungsvertrag zwi-  
schen BRD und DDR wurde  
diese Zwangsarisierung rück-  
gängig gemacht und die Immo-  
bilie an die eigentlichen Eigen-  
tümerInnen bzw. deren Erblin-  
nen zurückgegeben.

Doch jetzt passiert etwas be-  
merkenswertes: Anstatt daß die  
in Haifa lebende Erbin sämtli-  
che elf Wohnungen der Kreuz-  
ziger Straße 23 mit Hilfe des  
Innensenats von Berlin und der  
Polizei räumen läßt, wie es die  
Eigentümergeinschaft zwei  
Häuser weiter Ende letzten Jah-  
res veranlaßte, verkauft sie die  
Immobilie an die Selbstverwal-  
tete Ostberliner GenossInnen-  
schaft kurz SOG. Sie hatte mit  
den VertreterInnen der Genos-  
senschaft, größtenteils eben  
diese BesetzerInnen, keine  
Probleme. Andreas Baier, Be-  
wohner des Hauses und Grün-  
dungsmitglied der SOG, betont,  
daß die angekündigte Unter-  
stützung von PolitikerInnen und  
die Verantwortlichen der Stadt  
leider ausblieb und sie Glück  
hatten, „daß der Vertreter der  
jüdischen Eigentümerin alter-  
natives Leben an sich span-  
nend und unterstützenswert  
fand.“ Im Gegensatz zu der  
EigentümerInnengemeinschaft  
des erwähnten Hauses in der  
Nachbarschaft. Diese Immo-  
bilie wurde mittlerweile an den  
ehemaligen Verwalter Tödter  
verkauft. Tödter muß genannt  
werden, weil er einige Fried-  
richshainer Häuser verwaltet,  
deren Eigentumsverhältnisse  
ungeklärt sind und er offen-  
sichtlich über gute Kontakte  
zum Innensenator Schönbohm  
verfügt, wenn es um die Durch-  
setzung seines Kaufinteresses  
geht. Gelang ihm doch vor Aus-  
laufen der Frist, die die Eigen-  
tümerInnen den BewohnerInnen  
der Kreuzziger Straße 21 und  
den Genossenschaftsmitglie-  
dern gestellt hatten, ganz nach

## Unsoziale Stadterneuerung

Im Februar hatte die Bausenatsverwaltung  
erklärt, die Förderung von Stadterneuerung  
1997 im wesentlichen wie bisher abzu-  
wickeln. Was darunter zu verstehen ist, kon-  
kretisierte sie Mitte April. In Zukunft können  
Hauseigentümer bei geförderter Sanierung  
die Modernisierungskosten zu 100 Prozent  
auf die Miete umlegen. Bisher durfte nur die  
Hälfte angerechnet werden. Zwar dürfen  
die Mieten weiterhin maximal 10 Prozent  
über dem Mittelwert des Mietspiegels lie-  
gen, aber diese Kappungsgrenze wird nun  
wohl im Regelfall erreicht.

Schon im letzten Jahr seien erstmals geför-  
dert modernisierte Wohnungen nicht mehr

zu vermieten gewesen, ärgerte sich die  
wohnungspolitische Sprecherin der Grü-  
nen, Barbara Osterheld. Wenn nun alle Mie-  
ten die Kappungsgrenze erreichen würden,  
seien sie für die eigentliche Zielgruppe nicht  
mehr bezahlbar.

Unterdessen kündigte Bausenator Kle-  
mann (CDU) an, Sozialwohnungen auch an  
Besserverdienende zu vergeben. Einkom-  
mengrenzen sollten keine Rolle mehr spie-  
len, um die soziale Mischung in den Wohn-  
gebieten zu erhalten. Dabei fehlt es Berlin  
vor allem an billigen Wohnungen.

ga

# nungen – das ist möglich und wirtschaftlich

„postberliner Linie“ eine sofortige Räumung zu veranlassen. (ME 260)

## Die erste Immobilie ist am schwersten

Aber zurück zur Kreuzziger Straße 23. 390.000 Mark lautet der endgültige Kaufpreis, den die SOG am 1. März des Jahres für ihre erste Immobilie in Friedrichshain bezahlt. Das Kapital dazu wurde aufgenommen. 20 Prozent des Kaufpreises deckten niedrig verzinsten Privatkredite oder zinslose Darlehen ab – von solidarischen Menschen, FreundInnen der Genossenschaft oder der BewohnerInnen selbst. Den größten Teil, also 80 Prozent, stellte die Gemeinschaftsbank Leihen und Schenken (GLS) zur Verfügung. Auch hier konnten günstige Konditionen ausgehandelt werden, da sich Menschen bereit erklärten, für die aufgenommene Summe gegenüber der Bank zu bürgen. Die Bedingungen sind auch deshalb so tragbar, da sich die GLS vor allem auf finanzielle und konzeptionelle Unterstützung von selbstverwalteten Betrieben und alternativen Projekten versteht. Sie hat sich seit Anfang der 80er Jahre in der Bundesrepublik weit über ihre anthroposophische Herkunft einen Namen gemacht. Sie wird die SOG sicherlich auch beim Erwerb der nächsten Häuser beraten und unterstützen.

## Das ist schon durchgerechnet

Schon sehr früh hatte die SOG Pläne entwickelt, wie die Kredite über die Mieteinnahmen gedeckt werden. Das endgültige Finanzierungskonzept wurde letztlich mit Hilfe der Bank gestaltet. Die Kreuzziger Straße 23 wird bereits in siebzehn Jahren schuldenfrei sein. Bis dahin müssen die BewohnerInnen 2.50 DM pro m<sup>2</sup> monatlich mehr zahlen, sogenannte Kapitalkosten. Bei einer Grundmiete von 2,40 DM/m<sup>2</sup> und Betriebskosten von 1,50 DM/m<sup>2</sup> errechnen sich 6,40 DM/m<sup>2</sup> für die nächsten siebzehn Jahre.

In die Miete sind Kosten für notwendige Baumaßnahmen bereits einkalkuliert. Es sollen Stromleitungen gelegt und eine Zentralheizung und Bäder eingebaut werden. „Als wir das Haus noch besetzt hatten, muß-

ten wir uns mit kaputten Glühbirnen im Treppenhaus, dem Streß mit den Politikern, der Kriminalisierung gegenüber Hausbesetzung und der Konfrontation mit den grünen Männchen herumschlagen“ erinnert sich Andreas Baier. Diese Belastung weicht jetzt der Verantwortung „was die Bausubstanz angeht, daß wir uns um das Haus kümmern müssen.“ Aufgrund der scharfen Kalkulation und umfassender Eigenleistungen bleibt die Miete auf lange Sicht so niedrig. Das ist ja gerade der große Unterschied gegenüber privaten VermieterInnen: Profitmaximierung spielt für Genossenschaften keine Rolle, gibt es doch keinen, der gewinnen möchte und also auch keine Gewinnspanne zwischen dem Eigentum und dem Besitz an Wohnraum. Die Gründungsgenossinnen und -genossen haben dafür

## Beteiligung der BewohnerInnen basisdemokratisch

Jedes Mitglied, unabhängig davon, wieviele Anteile es erworben hat, verfügt in der SOG über eine Stimme in der Mitgliedervollversammlung. Aber die Besonderheit sind die Wohngruppen in den Häusern, die autonom darüber entscheiden können, wer bei ihnen mit einzieht. Auch bleibt es dem Plenum dieser Hausgemeinschaft überlassen, wie die Wohn- und Gemeinschaftsräume jeweils genutzt oder in welchem Umfang Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. So haben die BewohnerInnen und Bewohner den Umfang ihrer Miete in der Hand. Die ehemaligen BesetzerInnen bleiben konkret für „ihr Haus“ verant-

rechtlich nicht legales zu tun, weicht einem eher bürgerlich anmutenden Alltag. Und als GenossenschaftlerIn ist seit dem 1. März jede leckende Dachrinne ein Instandsetzungsproblem und eben kein Mietminderungsgrund mehr.

## Die SOG könnte ein Beispiel sein

Doch mit der SOG entzieht in Berlin eine Gemeinschaft auf Grundlage des Genossenschaftsmodells dem Immobilienmarkt Restitutionshäuser. Ein Beispiel, das für andere Häuser Schule machen kann. Die SOG verhandelt bereits für weitere Häuser, die BewohnerInnen unterstützen mehrheitlich die Kaufabsichten und es gilt nur noch grünes Licht von den VerkäuferInnen und dann von den jeweiligen KreditgeberInnen zu bekommen. Vorausgesetzt daß die BewohnerInnen nicht doch noch vorher



„Die kommen als nächste dran“, O-Ton Berliner Polizisten anlässlich der Räumung der 21 mit Blick auf die 23 Foto: Marc Schneider

gesorgt, daß die elf Wohnungen in der Kreuzziger Straße 23 langfristig dem Immobilienmarkt entzogen bleiben. Ganz im Sinne des traditionellen Genossenschaftsgedankens kann nur die absolute Mehrheit also  $\frac{2}{3}$  aller GenossInnen über den Verkauf von genossenschaftseigenen Häusern befinden. Kein Aufsichtsrat oder Vorstand allein, aber auch keine Hausgemeinschaft. Insofern hält Veronika Gottmann, ebenfalls Gründungsmitglied der SOG, andere sogenannte bewohnernahe Genossenschaften eher für Zwischenerwerber. Deren niedrige Hürde beim Verkauf von genossenschaftlichem Wohnraum legt für sie den Sprengsatz an das wirtschaftliche Gebäude einer Genossenschaft.

wortlich. So mußten auch mindestens  $\frac{3}{4}$  aller in der Kreuzziger Straße 23 lebenden BesetzerInnen den Ankauf unterstützen, damit sich die SOG überhaupt um das Haus bemühte – das haben die GenossenschaftsgründerInnen mit der Satzung festgelegt. Mittlerweile sind sogar 15 der 20 BewohnerInnen Mitglieder der Genossenschaft geworden.

## Übergang schwierig

Sicherlich, der Übergang vom Besetzer- zum Mieterstatus geht nicht reibungslos und ist für manche BewohnerInnen der Kreuzziger Straße 23 unüberwindbar. Der Kitzel, in einem besetzten Haus zu wohnen, etwas legitimes jedoch miet-

geräumt werden. Sicher ist, daß die schwerste Hürde, der Erwerb der ersten Immobilie, genommen wurde. Die SOG tritt den Beweis an, daß Wohnungsbewirtschaftung und Wohnraumspekulation nicht unbedingt zusammengehören müssen. Genossenschaft heißt, daß immer nur gemeinschaftlicher Besitz gebildet wird, die Verfügungsgewalt über die Wohnung besteht nur solange sie bewohnt bzw. genutzt wird. Wer auszieht gibt die Wohnung an die Genossenschaft zurück und tauscht sie gegen eine andere zum Bewohnen und Nutzen. Und wer Austritt erhält nur seinen Genossenschaftsanteil zurück. *wj*

# Wie Scientology unser Haus kauf

Foto: Boris Gellert/Gr.A.F.F.



Es begann eines schönen Frühlingmorgens mit unangekündigten Bauarbeiten. Kurz darauf bekamen wir heraus, daß unser altes, sanierungsbedürftiges Mietshaus von einer Tarnfirma aus dem Umkreis der sogenannten „Scientology Church“ gekauft worden war, um es in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Niemand hatte uns vom EigentümerInnenwechsel informiert und das war vermutlich Absicht, denn ganz in der Nähe gab es schon mehrere Häuser, die sich mit Transparenten gegen die fragwürdigen Methoden der Scientology-Umwandler wehrten.

Seit ein paar Jahren ist es allgemein für SpekulantInnen leichter geworden, Mietshäuser in Eigentumswohnungen aufzuteilen. Der stückweise Verkauf eines umgewandelten Hauses kann schnell ein paar Millionen einbringen, wenn man dabei möglichst skrupellos vorgeht und wenn die MieterInnen sich genügend einschüchtern lassen. (Siehe dazu auch MieterEcho 251/95). Neben der Angst um unsere Wohnungen hatten wir es nun auch mit einer internationalen Organisation als Vermieter zu tun, die sich als Religionsgemeinschaft aus gibt und die von Kennern vor allem als geldgierig, totalitär und kriminell beschrieben wird. Scientology ist schon seit der Gründung in den 50ern dafür bekannt, vor allem eines anzubeten: Geld, Geld,

Geld. Und so ist es kein Wunder, daß z.B. laut Hamburger Mieterverein dort schon die Hälfte des Umwandelungsgeschäftes mit Altbauwohnungen von der Sekte kontrolliert wird – in Berlin und Potsdam sind es mindestens 70 Häuser, möglicherweise aber auch viel mehr.

Bekannt sind die AnhängerInnen des Science-Fiction-Schreibers L. Ron Hubbard auch dafür, daß sie versuchen, mit verschiedenen Tarnorganisationen Einfluß und Ansehen zu gewinnen. Hinter so mancher Initiative für Bosnien, gegen die Psychiatrie, gegen Drogen, aber z.B. auch hinter einigen Computerfirmen, Unternehmensberatungen und Heilpraktiker-Instituten stecken Scientology-AnhängerInnen und ihre wirren Ideen.

## So funktioniert der Psychokonzern

Auf der Straße werben ScientologInnen mit einem kostenlosen Psychotest. „Wir nutzen nur 10 Prozent unseres geistigen Potentials“ heißt es darin. Die Auswertung erfolgt nach Angaben von AussteigerInnen ohne Rücksicht auf den Datenschutz (überhaupt soll nach Angaben von AussteigerInnen der sekteneigene Geheimdienst „Büro für spezielle Angelegenheiten“ alle erreichbaren Informationen sammeln und z.B. zur Erpressung von GegnerInnen

mißbrauchen). Das Testergebnis zeigt dann, daß man zumindest gestört oder selbstmordgefährdet ist und sofort einen Scientology-Kurs braucht. Wer darauf eingeht, kommt unter Umständen jahrelang nicht mehr von Scientology los, denn ein Kurs reicht natürlich nicht, um „clear“ (klar) zu werden, wie es versprochen wird. Durch anfängliche Erfolge und das Versprechen, „die totale geistige Freiheit“ zu erlangen, durch ständigen Erfolgsdruck und eine eigene pseudo-wissenschaftliche Kunstsprache wird den AnhängerInnen systematisch ihre Kritikfähigkeit und der Bezug zur Wirklichkeit genommen. Das „Auditing“, eine primitive Therapie mit Hilfe eines Lügendetektors, kostet pro Stunde mindestens 400 Mark. Daneben gibt es ein wahnwitziges System von Kursen und Lehrmaterialien, die schnell 100.000 bis 500.000 Mark verschlingen können. Doch noch nie ist jemand ans Ende aller Kurse gelangt, denn laufend werden neue, geheimnisvoll klingende Einweihungsstufen erfunden. Den AnfängerInnen wird erzählt, daß fortgeschrittene ScientologInnen,

die sogenannten „Operierenden Thetanen“ (das Computer-Rechtscheibeprogramm würde statt „Thetanen“ lieber „Teetassen“ schreiben, red.), Gedanken lesen und durch Wände gehen können. Bei mir hatten sie zum Glück noch keinen Erfolg damit – oder habe ich es bloß nicht gemerkt?

## Der Gründer von Scientology

L. Ron Hubbard, lebte in dem Wahn, von Psychiatern und Kommunisten verfolgt zu werden. (Leider) war das nicht der Fall, und so konnte er seine krude 50iger-Jahre-Ideologie ungehindert entwickeln. Nach einem Zwischen spiel bei den Satanisten des Ordo Templi Orientis um Aleister Crowley brachte er seine Einsichten unter dem Namen „Dianetik“ heraus. Hubbard hat dabei vor allem eines verstanden: Er setzte eine gigantische Geld- und Unterdrückungsmaschine in Gang, die er erst später geschickt als Religion tarnte, um Steuern zu sparen und besser vor KritikerInnen geschützt zu sein. Durch einen eigenen Geheimdienst werden KritikerInnen und AussteigerInnen mit Telefonterror, Rufmordkampagnen und Prozessen überschüttet. Dieser Geheimdienst hat es laut SPIEGEL Anfang der 90er Jahre sogar geschafft, MitarbeiterInnen der US-amerikanischen Steuer-

behörde so unter Druck zu setzen, daß Scientology schließlich von der Steuerzahlung befreit wurde.

In der weltweit verzweigten Organisation, die vermutlich mehrere Mil-

lionen AnhängerInnen hat, wird jedes Mitglied jede Minute kontrolliert und gezwungen, sich von kritischen FreundInnen oder Familienangehörigen zu trennen. In spezielle Straflager wird verfrachtet, wer sich selbst kritisch äußert oder die „Statistik“ nicht erfüllt. Die Statistik zu erfüllen bedeutet bei den Entmietungspis von Scientology konkret, daß sie eine Mindestzahl von Wohnungen pro Woche verkaufen müssen, auch um damit ein neues Scientology-Zentrum zu finanzieren, wie es einer internen Mitteilung an die Mitarbeiter hieß.

## Lesetip:

Einen guten Einblick in die Scientology bietet das Buch „Der Sektenkonzern – Scientology auf dem Vormarsch“ von Liane von Billerbeck und Frank Nordhausen, erschienen im Knauer-Verlag und für 12,90 DM im Buchhandel erhältlich.

# te und sich dabei verspekulierte

KennerInnen schätzen, daß das Umwandlungsgeschäft eine der Haupteinnahmequellen der deutschen ScientologInnen ist, die dazu ein verwirrendes Netz von Immobilienfirmen aufgebaut haben. Manche dieser Firmen sollen bis zu 15 Prozent ihres Umsatzes als Spenden an die Organisation abführen, was bedeutet, daß WohnungskäuferInnen damit rechnen müssen, mit ihrem Geld Scientology-Aktivitäten zu unterstützen.

Schlimm ergeht es auch Leuten, deren Firma von Scientologen übernommen oder aufgekauft wird, z.B. über die Treuhand-Anstalt. Die Nichtsahnenden müssen Management- und Kommunikationskurse belegen – wer keine Lust auf die Sektenideologie hat, dem kann es passieren gekündigt oder rausgeekelt zu werden. Auch in der ehemaligen Sowjetunion hat Scientology auf diese Weise wichtige Positionen z.B. in der Rüstungsindustrie und in den Medien erobert, und es tauchten in Griechenland Pläne auf, nach denen die Sekte den Staat Albanien und von dort aus den Balkan unter Kontrolle bringen wollte, worauf die lokale Scientology-Organisation in Griechenland verboten wurde.

## Im Haus ging es dann so weiter

Die scientologischen „MieterberaterInnen“ versuchten zuerst, uns unsere eigenen Wohnungen aufzuschwatzen. Doch für die Leute in Neukölln und Kreuzberg wäre das ein schlechtes Geschäft. Woher soll ich 180.000,- Mark für eine Bruchbude nehmen, die nur ein paar hundert im Monat kostet und in der ohnehin ein sehr guter Kündigungsschutz besteht? Wir machten also Hausversammlungen und informierten uns über unsere Rechte. Viele ließen niemanden zur Besichtigung in ihre Wohnungen und hängten freche Transparente aus dem Fenster. Herumirrende KaufinteressentInnen wurden über Scientology im allgemeinen und die schlechte Bausubstanz im besonderen aufgeklärt. Außerdem wiesen wir sie darauf hin, daß wir die überfällige Instandsetzung auch von ihnen fordern werden. Die UmwandlerInnen wehrten sich mit den üblichen Methoden: z.B. mit Strafanzeigen wegen angeblicher Sachbeschädigung, Kündigungsdrohungen und dem Versuch, die Mie-



terInnen gegeneinander aufzuhetzen. Das hat uns, den HausbewohnerInnen, jedoch nur gezeigt, wie wichtig es ist, sich jetzt und mit allen Mitteln gegen den Sektenkonzern zu wehren, der sich mit den Spekulationsgewinnen immer weiter ausbreitet.

Nach einem halben Jahr waren nicht mal die Hälfte der Wohnungen in unserem Haus verkauft, die Preise fielen, die Verluste der SpekulantInnen müssen langsam schmerzhaft gewesen sein. Aus einem benachbarten Haus hatten sie sich sogar vorübergehend ganz zurückgezogen. Die MieterInnen dort hatten jedesmal die Polizei geholt, wenn wieder VerkäuferInnen herumschlichen, ohne sich ausweisen zu können. Jetzt, zwei Jahre nach der Umwandlung, ist zwar ein Großteil des Hauses verkauft, doch unser Ziel ist es auch zu verhindern, daß Scientology woanders weiter ungestört MieterInnen einschüchtert und vertreibt.

## Die Sekte ist nicht die Ursache

Leider haben wir gemerkt, daß die Umwandlungsproblematik selbst in der Öffentlichkeit totgeschwiegen und statt dessen Scientology als Sündenbock benutzt wird. Weil die KommunalpolitikerInnen Geld brauchen und deshalb hunderttausende von Ostwohnungen privatisieren wollen, singen sie das gleiche Lied wie die Immobilien-

haie: Bildung von Wohneigentum – Wohlstand für alle! Die MieterInnen sollen sich dafür über Jahrzehnte verschulden und alle Risiken selbst tragen. Können sie ihren Kredit nicht abzahlen, reiben sich die Banken die Hände und lassen zwangsversteigern. Umwandlung schafft keine neuen Wohnungen, sondern Unsicherheit für die MieterInnen, Verschuldung für die KäuferInnen und Profit für Banken und SpekulantInnen.

## Positive Effekte

Wir MieterInnen haben uns viel besser kennengelernt, uns gemeinsam über unsere Rechte informiert und gegen die Umwandlungstricks gewehrt. Die frühere Anonymität im Haus und in der Nachbarschaft hat abgenommen,

wir MieterInnen achten mehr darauf, was um uns herum geschieht. Einige haben zwar Geld genommen und sich zum Auszug drängen lassen, die übrigen feiern im Sommer gemeinsame Hoffeste und freuen sich, daß sie sich nicht einschüchtern ließen. Die nächsten Jahre wird uns Scientology jedenfalls nicht verdrängen.

Und wir werden weiter Krach machen. Eine Gruppe Betroffener tat sich zusammen und geht seit drei Jahren gegen Scientology und andere SpekulantInnen mit Informationen und Aktionen an die Öffentlichkeit. Außerdem haben wir ein Info-Telefon für Betroffene und KaufinteressentInnen eingerichtet, die Fragen zur Umwandlung und zu Scientology haben.

tat

## Umwandlung in Eigentumswohnungen

**Achtung ! Scientology mischt mit und saht ab !**

**Info-Telefon  
mittwochs von  
19.00 bis 21.00  
Tel. 611 22 63**

Von Mietern für Mieter



# Altes aus dem Antennenwald



Foto: Archiv

**Bekanntlich hat der Kapitalismus gesiegt. Auf ganzer Breite. Alles was es da noch gegeben haben sollte, steht derzeit nicht nur außer Diskussion, sondern ist dem Vergessen anheim gestellt. So scheint die offizielle Linie in der neuen Bundesrepublik. Daß es da dennoch irgendwann mal etwas mehr gegeben habe könnte, hinter der längst nicht nur aus dem Stadtbild getilgten Mauer, wen kümmert es heute noch?**

Jedenfalls nicht Richter Bressau vom Amtsgericht Tiergarten. Da hatte doch tatsächlich ein Mieter Mietminderung verlangt, weil seine Fernsehantenne schief im Wind hing und das telegene Bild der Welt nur

arg verzerrt über den abendlichen Bildschirm flimmerte. Eine ganze Reihe von Programmen waren kaum zu empfangen, geschweige denn zu verstehen. Nun denn, der erboste Hauseigentümer sah das nicht ein und klagte gegen den Mieter. Erfolgreich. Denn so die Begründung des Richters: „Geschuldet ist lediglich die Beibehaltung des Zustandes, wie er bei Mietvertragsabschluß vorhanden war. Damals (Ende der siebziger Jahre) konnten per Antenne lediglich ARD, ZDF und das Dritte Programm (sogenannte Nordchiene) empfangen werden.“ Und diese seien auch heute noch einigermaßen zu entziffern.

Das mag ja angehen. Aber wie gesagt, da gab es doch noch mehr. Denn hinter der Mauer,

da funkten doch tatsächlich die unverschämten Bösen, sendeten ihre Propaganda direkt in die Hirne der Wessis. Unterwanderten über ihre schwarzen Kanäle die Herzen der Konsumverblendeten in Berlin-West. DDR 1 und DDR 2 nannten sie schlicht ihre Programme. Zum Glück, da sind wir uns ja alle so einig mit Richter Bressau, haben sich die hier gezeigten Realitätsinterpretationen längst versendet. Niemand, aber auch wirklich niemand trauert ihnen nach. Und deshalb hat natürlich auch niemand mehr einen Anspruch auf guten Empfang dieser Sender. Auch wenn auf den entsprechenden Kanälen immer noch Bilder in die Kiste flimmern. Und immer noch aus dem tiefen Osten. Teils längst angepaßt an die westliche Glitzer-

welt unter dem Namen „Puls-TV“, teils aus der Brandenburger Walachei unter dem Logo „ORB“, wo doch – welch Grauen – tatsächlich noch in schöner Regelmäßigkeit die alten Ostfilme laufen.

Zum Glück hat Richter Bressau anscheinend schon immer seine Antenne in den richtigen Wind gehalten. Die DDR hat verloren. War Unrechtsstaat. Hat niemals existiert. Und wenn doch, dann war sie immer schon zu ignorieren. Und damit nichts, aber auch wirklich nichts mehr an dieses realsozialistische Element erinnert, hat natürlich auch heute niemand das Recht, die Sender aus dem Osten zu empfangen. Das müssen wir einsehen. Denn der Kapitalismus hat gesiegt. Auf ganzer Breite. ga

Mit Trauer und Bestürzung nehmen wir Abschied von

## Freddi

(Adolf Jepertinger, 1956 – 1996)

der unter ungeklärten Umständen im Dezember 1996 ums Leben kam.

Wir erinnern uns an sein kämpferisches, politisches Engagement und an seinen selbstlosen Einsatz für die Belange der Mieterinnen und Mieter. Dabei denken wir an seine offene, direkte, auch unbequeme Art und seine Hilfsbereitschaft.

Wir wissen, daß er oft einsam war.

Berlin, im April 1997

Freunde, Nachbarn und Kiezbewohner

# Das Leben im Wagen wagen

In Berlin gibt es 12 Wagenplätze, darunter zwei offiziell genehmigte an den Standorten Wuhlheide und Karow. Alle Standorte sind gefährdet. Im Juli 1996 faßte der Senat einen Beschluß, daß alle innerstädtischen Wagenburgen 1997 zu räumen seien, ohne dabei individuelle Ersatzgelände anzubieten. Die Wagendorfer Karow und Wuhlheide sollen ebenfalls nur noch kurzfristig erhalten bleiben. Bei den bisherigen Standorten liegen unabhängig vom Senatsbeschluß jedoch nicht in jedem Fall Planungen vor, welche derartig schnelle Räumungen angebracht erscheinen lassen würden:

So bestehen die Wagenplätze Kreuzdorf und der Kinderbauernhof mit Wagenburg (Bezirk Kreuzberg) seit über zehn Jahren ohne Absicherung. Die Rollheimer am Potsdamer Platz mußten im September 1995 umsiedeln und fanden auf einem Kirchengelände in der Oderstraße (Bezirk Neukölln) ein Gelände mit Nutzungsvertrag. Die Wagenburg an der Bötzowstraße (Bezirk Prenzlauer Berg) steht auf einem Grundstück mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen. Das Wagendorf Pankgräfin (Bezirk Pankow) bemüht sich bereits seit drei Jahren um Verträge mit dem Senat. In der Wuhlheide (Bezirk Köpenick) gibt es die bislang einzige Fläche mit Verträgen.

Es erscheint bislang offensichtlich, daß der politische Wille zur Akzeptanz und Unterstützung von Wagenplätzen nicht vorhanden ist. Es wird weiterhin vielfach sowohl von PolitikerInnen als auch von den Medien gegen WagenbewohnerInnen polemisiert. Allgemein gibt es eine starke Tendenz, uns als mehr oder weniger „asozial“ darzustellen. Dieser Prozeß fand seinen bisherigen Höhepunkt im Juli vergangenen Jahres, als die Wagenburg an der East-Side-Gallery geräumt wurde. Das hierbei geschaffene Bild von Wagenburgen bestimmt immer noch stark die öffentliche Meinung.

Für uns hingegen hat sich erwiesen, daß Wohnen im Wagen keine bloße Notlösung ist, sondern alltägliche Mißstände im bestehenden urbanen Umfeld ausgleicht. Das Leben auf Wagenplätzen erschließt Möglichkeiten, sich die

eigene Behausung selber zu bauen und darüber selbstbestimmt zu entscheiden. Hierbei wird mit Ressourcen bewußt umgegangen und vielfach Konsumabfall verwertet. Sowohl für die BewohnerInnen als auch für die Kommunen bedeutet das Leben im Wagen die Realisierung kostenextensiven Wohnraums. Zudem ermöglicht es die Organisation kollektiver Lebenszusammenhänge unter Wahrung der Individualität der

Wohnung aus den innerstädtischen Quartieren verdrängt. Diese werden zu großen Teilen monofunktional und drohen zu veröden. Wagenplätze stellen hier eine alternative Wohnform dar, welche eine urbane Nutzungsmischung bereichern. Das Wohnen im Wagen ist eine relativ flexible Freiflächennutzung, welche den Boden nicht versiegelt und zum allgemeinen Trend der dichten Überbauung einen Ausgleich schafft. Inso-

Gesellschaft zur Individualisierung und Vereinsamung kompensiert. Wagenburgen bestehen auf sonst unbebauten Grundstücken, oftmals auch Quartiersbereichen, wo sonst keine Wohnnutzung vorhanden ist. Da in Wagenburgen Menschen wohnen, wird von diesen soziale Kontrolle ausgeübt, was die Sicherheit, vor allem nachts und für Frauen, in diesen untergenutzten Bereichen erhöht.

Es gilt daher prinzipiell, die Möglichkeit des Lebens im Wagen zu erhalten und rechtlich abzusichern. Unsere Wagenplätze sind bewußt auf kleine, überschaubare und kollektive Gruppen ausgerichtet. Während auf kleinen Plätzen das gemeinsame Interesse gewahrt werden kann, wird dies bei größeren Gruppen zum Problem (z.B. Müllbeseitigung, sanitäre Anlagen, soziale Verflechtung). Auch sind wir auf das Leben im Innenstadtbereich angewiesen, da sich hier unsere Arbeits- und Ausbildungsstätten und unsere sozialen Bezüge befinden und wir ein Bedürfnis nach einer kleinräumigen Mischung von Wohnen, Arbeiten und sozialer/kultureller/wirtschaftlicher Infrastruktur haben.

## Wir fordern daher:

Die Rücknahme des Senatsbeschlusses vom Juli vergangenen Jahres, daß alle innerstädtischen Wagenburgen 1997 zu räumen sind. Den Erhalt und die rechtliche Absicherung der bestehenden Wagenplätze, ggf. Verhandlungen über die betreffenden Grundstücke mit uns Betroffenen und zuständigen, kompetenten und entscheidungsbefugten GesprächspartnerInnen. Falls Umsiedlungen notwendig sind, müssen akzeptable Grundstücke angeboten werden, d.h. möglichst in der Nähe der bisherigen Standorte bzw. innerhalb des S-Bahn-Rings liegen und von kleinen Gruppen (max. 25 Personen) genutzt werden können. Eine längerfristige Absicherung dieser Standorte ist dabei unumgänglich.

Berlin, April 1997

*Das Plenum  
der innerstädtischen  
Berliner Wagenplätze*

## Senat „wagt“ nix

Ende April hat der Senat nun auch offiziell beschlossen, daß es für Wagenburgen definitiv keinen Platz mehr in Berlin geben soll. Selbst das Gelände in Staaken, das im Sommer vergangenen Jahres aus den Schubladen gezaubert wurde, um bei den angeblich unvermeidlichen Räumungen wenigstens offiziell ein Ausweichquartier präsentieren zu können, wurde nun aus der Planung gestrichen. „Bei der gegenwärtigen Haushaltslage nicht mehr vertretbar“, meinte das Senatorenkollegium. 55.000 Mark wurden zur Vorbereitung in das Gelände investiert, obwohl nicht nur von einseitigen Medienberichten verschreckte Anwohner protestierten. Auch die Bewohner der Wagenburgen haben ihre Umsiedlung an den äußersten Stadtrand stets abgelehnt. Sie wollten in ihren Kiezen wohnen bleiben.

Schon im März wurde die Wagenburg auf dem Bethaniendamm in Mitte geräumt. Um die Räumung rechtlich abzusichern, wurden zuvor Halteverbotsschilder aufgestellt. So konnten die „widerrechtlich parkenden Fahrzeuge“ weggeschleppt werden. Bei dieser und bei allen zukünftigen Räumungen sieht sich der Senat nicht in der Pflicht, sich um die Bewohner zu kümmern. Nur die Bezirke sollen „Unterkünfte zu Wohnzwecken“ bereitstellen. So macht der Senat die Wagenburgler zu dem, wofür er sie fälschlicherweise schon jetzt hält: zu Obdachlosen.

Bis wann er die Wagenburgler endgültig vertrieben haben wird, kann Innensenator Jörg Schönbohm (CDU) zum Glück noch nicht sagen. Denn inzwischen hat etwa der Bezirk Kreuzberg beschlossen, daß die Wagenburg Kreuzdorf am Künstlerhaus Bethanien erhalten werden soll. Wie damit umzugehen sei, meinte Schönbohm, sei noch zu klären. Das Plenum der innerstädtischen Berliner Wagenplätze hat die derzeitige Situation und seine Vorstellungen über die Zukunft in nebenstehendem Text zusammengefaßt.

ga

Einzelnen und schafft ein differenziertes Freiraumsystem zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Nutzungen. Es ermöglicht Kontakte und bietet Spielraum für eine (Wieder-)Zusammenführung von Wohnen und Arbeiten und das Realisieren von künstlerischen/kulturellen Projekten. Wenn eine Bereitschaft zum Verstehen unserer Lebensform vorhanden ist, wird auch offensichtlich, daß Wagenplätze durchaus sinnvolle soziale, ökologische und kulturelle Funktionen im städtischen Gefüge beinhalten:

Im Zuge der Hauptstadtplanung wird immer stärker Wohnnut-

fern können Wagenplätze sich für das Stadtklima ökologischen auswirken, vergleichbar mit z.B. Kleingärten. Auf Wagenburgen ist eine (Sub-)Kultur entstanden (Varieté/Kino/Volksküchen etc.), welche die bestehende Kulturlandschaft bereichert. Gerade jetzt, da vielen kulturellen Initiativen die städtischen Mittel gestrichen werden und deren Fortbestehen gefährdet ist, sollten eigenständige kulturelle Aktivitäten weiter existieren können. Auf Wagenplätzen existiert eine gemeinschaftliche Wohnform, welche ein soziales Netz darstellt. Hier wird die allgemeine Entwicklung innerhalb der

## „So nicht Herr Schönbohm“

### Appell zur sozialen Verantwortung als Friedrichshainer Weg

Wie aus der Innenverwaltung bekannt geworden ist, plant der Innen-senator Jörg Schönbohm, für die Zeit nach dem 1. Mai 1997 mehrere Häuserräumungen. Offensichtlich hat Herr Schönbohm nicht bemerkt, daß die Uhren in Friedrichshain inzwischen anders laufen. Im September '96 beschloß die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain ein Räumungsmoratorium für die besetzten Häuser und forderte den Senat auf, sich an dieses zu halten. Im Oktober '96 setzte das Bezirksamt eine Arbeitsgruppe ein, welche versucht, Lösungen für die noch vertragslosen Häuser zu vermitteln. Anfang 1997 gingen die ersten zwei ehemals besetzten Häuser, Kreuziger Str. 23 und Rigaerstr. 77 in den Besitz von GenossInnenschaften über. Alle anderen noch besetzten Häuser in Friedrichshain sind verhandlungsbereit. Für die meisten liegen Konzepte für Kauf, Pacht oder Erbbaurechtsverträge vor. Verhandlungen sind entweder im Gange oder aber werden von den Eigentümern blockiert. Die Arbeitsgruppe des Bezirksamtes – u.a. mit dem Bürgermeister und mehreren GenossInnenschaften – versucht, die noch nicht vertragsbereiten Hauseigentümer an den Verhandlungstisch zu bringen und vertragliche Lösungen abzuschließen.

Wir wenden uns aufs Schärfste gegen den Versuch des Innensensors, diese Friedrichshainer Lösungen durch Räumungen zu verhindern und fordern ihn auf, öffentlich zu erklären, daß er diesen Friedrichshainer Weg nicht zerstört.

#### Für ein friedliches und solidarisches Kiezleben aller Friedrichshainer Bürgerinnen und Bürger

*Arbeitskreis Selbsthilfe (AKS), Berliner MieterGemeinschaft, Unabhängige Bürgerinitiative Mieterladen Bänischstraße, PDS Bezirksvorstand Friedrichshain, Selbstverwaltete Ostberliner GenossInnenschaft (S.O.G.), Sothern Networks for Environment and Development (SONED), Barbara Oesterheld (MdA, Grüne), Harald Wolf (MdA, PDS), Martina Michels (MdA, PDS), Birgit Marohn (BVV, fraktionslos), Martina Albinus-Kloos (Baustadträtin, Parteilos für die PDS), Dieter Hildebrand (Stadtrat für Umwelt, Bildung und Sport), Eckehart Ehrenberg (BVV, SPD)*

## Besetzer sind Handwerker

Das Haus Rigaer Str. 83 wurde im Sommer 1990 besetzt. Vorher war der gesamte hintere Teil wegen einer geplanten Schulerweiterung zur Sprengung vorbereitet worden und unbewohnbar. Das Vorderhaus war zwar reparaturbedürftig, aber bewohnbar. Seitdem ist einiges passiert: Sprengschlitze neu vermauert. Fehlende Treppenstufen ersetzt. Treppengeländer neu eingebaut. Sämtliche Treppenhäuser repariert und verglast. Haus- und Hoftüren ersetzt oder repariert. Meterhoher Schutt in Hof und Treppenhäusern entsorgt. Schornsteinköpfe neu aufgemauert. Weggerostete Kellergitter ersetzt. Undichtes Dach repariert. Dachrinnen repariert und gesäubert. Hofgullys gereinigt und repariert. Fünf Steigleitungen für Wasser neu gelegt. Rohrbrüche im Keller repariert. Fallrohre ersetzt. Zerstörte

Gasversorgung entfernt. Sanitäre Einrichtungen neu eingebaut. 500 qm Dielen und 50 Fenster neu eingebaut. Und das alles mit recyceltem Material.

Das alles wurde selbst gebaut und finanziert, obwohl in einem über Jahre gehenden Rechtsstreit mit der Wohnungsbau-gesellschaft Friedrichshain (WBF) von den Bewohnern Mietverträge eingeklagt wurden. Die seitdem des öfteren wechselnden Eigentümer oder Eigentumsanwärter sind allerdings bis heute nicht bereit, diese Urteile anzuerkennen. Wir wollen auch weiterhin hier wohnen und leben, ohne ständige Angst vor Polizei- und Behördenwillkür. Wir sind nicht bereit, wie viele (nicht nur Häuser) vor uns, einer von Angst vor Andersdenkenden gezeichneten Säuberungswelle zum Opfer zu fallen.

*Die Bewohner der Rigaer 83*

## Hausbesetzern droht Räumung

Nachdem der Hauseigentümer Peter Schmidt der Senatsverwaltung für Bauen und Wohnen sein eigenes Sanierungskonzept ohne Berücksichtigung der derzeitigen Situation vorgelegt hat, sehen wir, die HausbewohnerInnen der Scharnweberstr. 28 / Colbestr. 18, völlig machtlos der baldigen Räumung entgegen. Von Anbeginn waren wir an friedlichen Lösungen interessiert.

Im November 1996 sind wir mit dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt in Kontakt getreten. Die ersten Sicherungsmaßnahmen, wie die Entfernung von losen Teilen an der Hausfassade etc. wurden bald durchgeführt. Am 31.1.1997 hatten wir dann unsere erste Baubesichtigung. Die beanstandeten Mängel mußten bis zum 5.3.1997 beseitigt sein. Neben der Vervollständigung der Treppengeländer, Reparaturen an funktionstüchtigen Öfen etc. mußte der gesamte Bauschutt in Haus und Hof beseitigt werden. Eine der aufwendigsten Arbeiten war die Installation einer komplett neuen Baustromanlage. Unterstützung bekamen wir von der KITEC Elektrotechnik GmbH. Alle Arbeiten wurden in Eigenarbeit mit großem Geld- und Zeitaufwand bewältigt. Nachdem wir die Arbeiten zum größten Teil verrichtet hatten, wurden wir zum dritten Mal in der Nacht vom 31.1. zum 1.2.1997 Opfer eines Brandanschlages. Große Teile des Daches wurden zerstört. Doch mit fachkundiger Hilfe ist uns auch die Wiederinstandsetzung des Daches gut gelungen. Das Bauaufsichtsamt hat alle Arbeiten für gut befunden und uns versichert, daß keine Gefahr für Leib und Leben besteht.

Auch sind wir bereit, die Betriebskosten zu bezahlen. Im September 1996 bekamen einige BewohnerInnen Anzeigen wegen Diebstahl von elektrischer Energie und Wasser. Die Anzeigen bezüglich des Stromdiebstahls sind unbegründet, da wir seit Jahren die fälligen Stromrechnungen bei der BEWAG bezahlen. Auf

Anfragen unsererseits an die Wasserwerke und an Peter Schmidt haben wir bis heute keine Rechnungen über die Wasserkosten erhalten.

HausbewohnerInnen, die S.O.G. (Selbstverwaltete Ostberliner GenossInnenschaft e.G.), der Sanierungsträger LIST und auch Mitglieder der Bezirksverordnetenversammlung haben des öfteren versucht, mit Peter Schmidt in Kontakt zu treten, was jedoch stets mit ablehnenden Reaktionen abgetan wurde. In enger Zusammenarbeit mit uns erstellte der Sanierungsträger LIST ein Sanierungskonzept für das gesamte Objekt. Auch dieses wurde von Herrn Schmidt ohne Begründung abgelehnt. Am 7.4.1997 erhielten wir von Rechtsanwalt Karlhainz Sendke, beauftragt von Hauseigentümer Schmidt, als Antwort auf unser Schreiben, indem wir unsere Verhandlungsbereitschaft erklärten, einen Brief, in dem steht: „Ich pflege, auf Briefe ohne Unterschrift nicht zu antworten“. Unter diesem eigenartigem Vorwand wird wieder einmal jegliche Gesprächsbereitschaft unterbunden.

Eine weitere Schikane seitens der Polizei ereignete sich am Morgen des 13.4.1997. Mit der fadenscheinigen Begründung „Ruhestörung“ wurden die Räumlichkeiten der dort stattfindenden Party geschlossen und versiegelt. Diese Aktion dehnte sich zu einer Hausdurchsuchung und kurzzeitigen Räumung des gesamten Objektes aus. Erst nach Vorlage der schriftlichen Bestätigung der erfolgreich abgeschlossenen Baubegehung durften die Bewohner wieder in das Haus zurückkehren.

Nach all diesen Vorkommnissen müssen wir uns ernsthaft fragen, welche Zusagen wir noch ernst nehmen können und was noch alles passieren muß, um endlich das Haus legalisieren zu können.

*Die Bewohner  
der Scharnweberstr. 28*

# Langer Atem lohnt sich

## Die Schönhauser Allee 150 soll wiedervermietet werden

Inzwischen haben die Aktivitäten gegen den Leerstand in der Schönhauser Allee 150 im Prenzlauer Berg erste Erfolge gezeigt. Mitte April beschloß die Bezirksverordnetenversammlung Prenzlauer Berg, daß der Leerstand im Vorderhaus unverzüglich durch Wiedervermietung beseitigt werden soll. Falls Hauseigentümer Frank Blaschke sich weiterhin zieren sollte, soll notfalls auch ein Zwangsgeld gegen ihn verhängt werden. Außerdem wurde die Baustadträtin Dorothee

Sanierung in Sicht kam. Kurzerhand organisierten die Kiezaktivisten einen ihrer Leerstandsspaziergänge. Mit Musik und Kuchen wurde das Haus besichtigt. Bei einem spontan organisierten Runden Tisch auf dem Hof versicherte Baustadträtin Dorothee Dubrau noch, es verlaufe alles ordentlich. Die Wohnungen des Hinterhauses seien in einem dermaßen schlechten Zustand, daß sie nur mit großem Aufwand wieder vermietet werden könnten. Allerdings mußte Dubrau zuge-

te ins Erdgeschoß setzen und möglichst auch noch die erste Etage in lukrative Gewerberäume umwandeln. Zumindest offiziell. Denn gleichzeitig annoncierte er das Haus mehrfach zum Verkauf.

So war es kein Wunder, daß die Leute vom Kiezladen davon ausgingen, daß es Blaschke in erster Linie nur darum ging, die MieterInnen zu vertreiben, um das dann leerstehende Haus teurer verkaufen zu können. Da sind natürlich vor allem die

wie versprochen, und auch nur für das leerstehende Hinterhaus, aber immerhin.

Doch auch die Kiezladenleute blieben aktiv. Mehrfach nervten sie die Bezirksverordnetenversammlung mit ihrem Anliegen. Und da diese sich zunächst abwartend verhielt, wurden Fraktionssitzungen und Stadträte besucht, bis die Bezirkspolitiker nach und nach begriffen, daß hier einiges schief läuft. Schließlich konnte die Betroffenenvertretung Helmholtzplatz, unterstützt von drei Bezirksverordneten den später erfolgreichen Antrag zur Wiederherstellung und Wiedervermietung in die BVV einbringen. Auch soll nun bei der Erteilung der Baugenehmigung darauf geachtet werden, daß die zum zweiten Hof liegenden Wohnungen im Erdgeschoß des Hinterhauses erhalten werden. Zudem wurde das Bezirksamt aufgefordert, einen Bericht zu erstellen, der sämtliche Vorgänge zur Schönhauser 150 und zu anderen Blaschke gehörenden Häusern auflistet und kommentiert. Ob die von Blaschke betriebene Mietervertreibung jetzt ein Ende hat und die Sanierung im Sinne der BewohnerInnen stattfinden wird, bleibt allerdings noch abzuwarten. ga



Heiße Diskussionen am Runden Tisch in der Schönhauser Allee 150.

Foto: Rolf Zöllner

Dubrau (Bündnis90/Grüne) aufgefordert, sämtliche Akten zur Schönhauser 150 offenzulegen.

Schon Anfang Januar hatten die Leute vom Kiezladen in der Dunckerstraße die Schnauze voll. (siehe auch MieterEcho 261). Seit 1994 stand das Hinterhaus der Schönhauser Allee 150 schon leer. Und unter dem Druck des Hauseigentümers Frank Blaschke waren inzwischen auch die ersten MieterInnen aus dem Vorderhaus ausgezogen. Ohne daß die von Blaschke und auch schon der Voreigentümerin angekündigte

ben, das Haus nur bis zum zweiten Stock besichtigt zu haben. Im dritten und vor allem im vierten Stock aber befinden sich die nach einem Dachstuhlbrand rekonstruierten Teile des Hauses. Trotzdem sah sie keine Eile. Nach mehreren Gesprächen habe Blaschke Abstand von Teilen seiner ursprünglichen Pläne genommen, meinte Dubrau. Er habe zugesichert, den für die Sanierung notwendigen Bauantrag bis Ende Februar einzureichen. Eigentlich wollte der angeblich so sanierungswütige Blaschke, den Hof überbauen, einen Supermarkt und eine Gaststät-

engierten MieterInnen im Weg. Einer Mieterin schickte Blaschke Mitte März die fristlose Kündigung. Binnen zehn Tagen sollte sie die Wohnung verlassen. Er warf ihr vor „als Mitglied der sogenannten Betroffenenvertretung Helmholtzplatz am gewaltsamen Aufbruch des Quergebäudes beteiligt“ gewesen zu sein. Außerdem habe sie „in verleumderischer Weise Hetzkampagnen gemeinsam mit der Hausbesetzerzene gegen den Eigentümer geführt“. Nebenher fand Blaschke dann doch noch Zeit, die Bauanträge einzureichen. Zwar nicht bis Ende Februar,

Die Betroffenenvertretung Helmholtzplatz bittet alle MieterInnen, die in Blaschke-Häusern wohnen, zum Erfahrungsaustausch Dienstags abends um 19 Uhr in den Kiezladen Dunckerstr. 14 (Prenzlauer Berg) zu kommen oder sich unter Tel: 444 56 34 zu melden. Blaschke soll in mehreren Häusern Umwandlung in Eigentumswohnungen betreiben. Er besitzt Häuser in der Hufeland- und in der Böttzowstraße, vermutlich auch in Lichtenberg und Friedrichshain. Im Zusammenhang mit Blaschke-Häusern tauchen auch häufig die Firma Immo-Trend, sowie die Hausverwaltung M+F auf.

Der Kieztreff jeden Dienstagabend ist grundsätzlich immer offen, für alle die sich im Bereich Sanierung, Mietervertreibung und Leerstand engagieren wollen oder denen entsprechendes im Helmholtzkiez aufgefallen ist.

## Fehlerhafter Ausgangsmietzins

**Ein Mieterhöhungsbegehren ist unwirksam, wenn der Ausgangsmietzins falsch angegeben ist und der Mieter aus diesem Grunde nicht erkennen kann, ob es dem Vermieter auf den Erhöhungsbetrag oder auf den Endbetrag ankommt.**

**AG Schöneberg, Urteil vom 18. Januar 1997 – 8 C 598/96 –**

Im Dezember 1995 verlangte der Vermieter eine Mieterhöhung gem. § 4 MHG wegen gestiegener Betriebskosten um 42,90 DM auf insgesamt 917,95 DM zum 1.1.1996. Die Mieterin zahlte die Erhöhungsbeträge nicht. Der Vermieter begehrt mit der neuen Mieterhöhung vom 28. Mai 1996 die Zustimmung zu einer Erhöhung der Bruttokaltmiete gem. § 2 MHG von 917,95 DM um 173,02 DM auf 1.090,97 DM. Die Mieterin stimmte dem Mieterhöhungsverlangen nicht zu.

Das Gericht wies die Klage des Vermieters auf Zustimmung zu der Mieterhöhung ab. Das Mieterhöhungsbegehren vom 29. Mai 1996 war unwirksam, da es an einer ausreichenden schriftlichen Begründung fehlte. Zwar enthielt das Mieterhöhungsbegehren den Ausgangsmietzins, den Erhöhungsbetrag und den Endbetrag, es war jedoch in sich widersprüchlich, da der Ausgangsmietzins falsch angegeben war.

Die von der Mieterin nicht gezahlte Mieterhöhung vom Dezember 1995 wegen gestiegener Betriebskosten war unwirksam, da sie nicht hinreichend erläutert war. Aus diesem Grunde lag der vom Vermieter im Mieterhöhungsverlangen vom 28. Mai 1996 angegebene Ausgangsmietzins um 42,90 DM über der tatsächlich geschuldeten Miete. Für die Mieterin war in dieser Konstellation nicht erkennbar, ob sie auf die tatsächlich geschuldete geringere Ausgangsmiete den geforderten Erhöhungsbetrag in Höhe von 173,02 DM zahlen sollte, oder ob der Vermieter unabhängig vom Ausgangsmietzins den im Erhöhungsverlangen ausgewiesenen Endmietzins begehrt. Für ein wirksames Mieterhöhungsverlangen ist es jedoch erforderlich, daß ein Mieter dessen inhaltliche Berechtigung überprüfen kann bevor er diesem zustimmt.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Petra Hannemann

## Mietwucher und Auskunftsklage

**Liegt der vom Mieter gezahlte Mietzins über der in § 5 WiStrG ausgewiesenen Wesentlichkeitsgrenze und fordert der Mieter daraufhin den überzahlten Mietzins vom Vermieter zurück, so bedarf es zumindest dann keiner vorangehenden Auskunftsklage gegen den Vermieter wegen der Entwicklung der Mietzinses seit dem 31.12.1987 wenn der Mietvertrag nach dem 31.12.1994 geschlossen wurde.**

**AG Tempelhof – Kreuzberg, Urteil vom 19. Dezember 1996 – 16 C 412/96 –**

Der Mieter schloß am 9. Februar 1995 einen Mietvertrag über eine ehemals preisgebundene Altbauwohnung in Berlin. Mit der Klage verlangt der Kläger Auskunft über die Entwicklung des Mietzinses seit dem 31.12.1987. Hierbei bezog sich der Kläger auf die Rechtsprechung des Landgerichts Berlin, nach der er als Voraussetzung für die Schlüsseligkeit einer Rückforderungsklage (für ehemals preisgebundenen Wohnraum) die Bestandsmiete am 31.12.1987 und die spätere Mietentwicklung darzulegen hat.

Das Amtsgericht Tempelhof – Kreuzberg gelangt zu der Ansicht, daß diese – seiner Meinung nach nicht unzweifelhafte – Rechtsprechung jedenfalls dann nicht zur Anwendung komme, wenn der Mietvertrag im Februar 1995 und damit nach Auslaufen des GVW-Berlin abgeschlossen wurde. Denn damit unterlag der Mietvertrag zu keinem Zeitpunkt den Einschränkungen des GVW-Berlin, so daß die Miete bei Abschluß des Mietvertrages frei vereinbar war.

Angesichts der Preisfreiheit der Wohnung kann es dem Mieter nach Ansicht des Gerichts nicht mehr verwehrt sein, seinen Rückforderungsanspruch allein unter Bezugnahme auf den Mietspiegel zu begründen. Das Gericht läßt es offen, ob die Rechtsprechung des Landgerichts Berlins zum Bestandsschutz bei ehemals preisgebundenem Wohnraum nach Ablauf des GVW – Berlin überhaupt noch Anwendung findet. In jedem Falle könne aufgrund der Preisfreiheit der Einwand des Vermieters, daß die Bestandsmiete einen höheren Mietzins als die ortsübliche Miete rechtfertigen solle, nicht mehr erhoben werden.

Aus diesem Grunde wurde der nach bisheriger Rechtsprechung für eine Rückforderungsklage bei ehemals preisgebundenem Wohnraum erforderliche Auskunftsanspruch als unbegründet zurückgewiesen, da ein rechtliches Interesse an der Auskunftserteilung nicht mehr bestehe.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wolfgang Schollmeyer

## Mietzahlung unter Vorbehalt

**Der Mieter kann wegen des Ausfalls der Gasversorgung über einen Zeitraum von 15 Monaten die Miete nicht mindern, wenn er über 1 Jahr vorbehaltlos die Miete zahlt. Eine vorherige schriftliche Mitteilung des Mieters, er werde die Miete wegen der Baumaßnahmen unter Vorbehalt zahlen reicht nicht aus, wenn sich hieraus nicht der konkrete Mangel ergibt.**

**AG Schöneberg, Urteil vom 6. Januar 1997 – 104 C 410/96 –**

Der Mieter verlangte zuviel gezahlten Mietzins für den Zeitraum März 1995 bis Juni 1996 zurück, da in dieser Zeit – bedingt durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen – die Gasversorgung in der Wohnung des Mieters unterbrochen war. Im Schreiben vom 3. Februar 1996 teilte er dem Vermieter mit, daß er die künftigen Mietzahlungen nur unter dem Vorbehalt einer Rückforderung wegen seiner Mietminderungsrechte zahle. In dem Schreiben beanstandete der Mieter unter anderem die defekte Gegensprechanlage, den Zustand seiner Wohnungstür und ging auf den beabsichtigten Einbau eines Fahrstuhles ein. Gleichwohl entrichtete er über ein Jahr hinweg den Mietzins in voller Höhe.

Das Gericht wies den Rückforderungsanspruch des Mieters wegen der zuviel gezahlten Miete zurück. Er habe die geschuldete Miete in Kenntnis des Mangels über 1 Jahr hinweg entrichtet, ohne sich die Rückforderung wegen der unterbrochenen Gasversorgung vorzubehalten. Auf das Schreiben vom 3. Februar 1995 könne sich der Mieter dabei nicht stützen.

Zwar habe er darin erklärt, die zukünftige Mietzahlungen stünden unter dem Vorbehalt der Rückforderung. Dieser Vorbehalt kann sich nach Ansicht des Gerichts allenfalls auf die im Schreiben angesprochenen Mängel beziehen. Ein allgemeiner Vorbehalt ohne Angabe einzelner Mängel ist nach Ansicht des Gerichts unwirksam, da ein Vorbehalt sich immer auf ein zumindest bestimmtes Recht beziehen müsse. Aus der Sicht des Vermieters habe der Mieter jedoch nicht deutlich zu erkennen gegeben, daß ihm die Wohnung gerade mit Rücksicht auf die fehlende Gasversorgung die tatsächlich gezahlte Miete nicht mehr wert sei.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Petra Hannemann

## Berechtigtes Interesse an Untervermietung

**Der Hauptmieter kann die Erlaubnis des Vermieters zur vorübergehenden Überlassung der gesamten Wohnung verlangen, wenn die Wohnung durch den Hauptmieter nur vorübergehend aufgegeben werden soll und weiterhin seinen Lebensmittelpunkt darstellt.**

**Verweigert der Vermieter zu Unrecht die Zustimmung, dann hat er dem Mieter die entgangenen Untermietzins wegen positiver Forderungsverletzung zu ersetzen.**

**AG Mitte, Urteil vom 19. März 1997 – 15 C 570 / 96 –**

Die Mieterin ist Studentin und hat vom Vermieter eine Einzimmerwohnung gemietet. Aufgrund eines studienbedingten Auslandsaufenthaltes beehrte sie von ihrem Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung an eine namentlich benannte Studienkollegin. Dieser verweigerte die Zustimmung zunächst unter Hinweis auf eine seiner Meinung nach von der Mieterin zu Unrecht vorgenommene Mietzinsminderung. Im Prozeß vertrat er die Ansicht, zur Erteilung der Erlaubnis nicht verpflichtet zu sein, da die Mieterin nur unzureichende Angaben zur Person der Untermieterin gemacht habe.

Das Gericht verpflichtete den Vermieter, die beantragte Untermieterlaubnis zu erteilen. Die Mieterin habe durch den von ihr dargelegten studienbedingten zeitweiligen Auslandsaufenthalt und ihre begrenzten finanziellen Mittel ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung. Dies gelte um so mehr, als die Untermieterin die möblierte Wohnung in dieser Zeit auch betreuen sollte.

Zwar räume der Wortlaut des § 549 Abs. 2 BGB dem Mieter ein Recht zur Untervermietung nur ein, wenn dieser einen Teil der Wohnung untervermieten wolle. Diese Vorschrift wird jedoch vom Gericht dahin ausgelegt, daß das Gesetz lediglich verhindern wolle, daß der Mieter die Wohnung dem Untermieter zum alleinigen uneingeschränkten Gebrauch überlassen wolle. (so auch LG Berlin, WM 94, 323)

Eine solche uneingeschränkte Überlassung liege jedoch nicht vor, wenn die Wohnung (als Ganzes) nur vorübergehend aufgegeben und nach wie vor als Lebensmittelpunkt des Mieters erhalten bleiben soll. Davon sei auszugehen, wenn der Mieter lediglich einige Monate im Ausland verbringe und darüber hinaus die Wohnung in möbliertem Zustand untervermiete.

Der Vermieter durfte seine Erlaubnis auch nicht deshalb verweigern, weil die Mieterin nur den Namen der Untermieterin nicht aber ihr Geburtsdatum, ihre Einkommensverhältnisse und den bisherigen Wohnsitz genannt hat. Zwar darf der Vermieter die Erlaubnis gem. § 549 Abs. 2 verweigern, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt, dem daraus resultierenden Informationsbedürfnis des Vermieters hat die Mieterin durch Angabe des Namens und des Berufs der an der Untermiete interessierten Studentin ausreichend Rechnung getragen. Diese Angaben ermöglichen dem Vermieter zu überprüfen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, daß die ausgesuchte Person den Hausfrieden stören oder die Wohnung übermäßig abnutzen oder schädigen würde. Auf den bisherigen Wohnsitz oder die Einkommensverhältnisse kommt es dabei nicht an, da im Hauptmietverhältnis ausschließlich die Mieterin gegenüber dem Vermieter verpflichtet bleibt.

Da der Vermieter die begehrte Erlaubnis nicht erteilt hatte, war er der Mieterin zum Ersatz des entgangenen Untermietzins wegen Verletzung vertraglicher Nebenpflichten verpflichtet. Diesem Anspruch konnte der Vermieter auch nicht entgegenhalten, die Mieterin hätte ja auch ohne die Erlaubnis untervermieten können.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge



**Anmerkung:** Die unerlaubte Untervermietung stellt eine Verletzung mietvertraglicher Pflichten dar, die dem Vermieter auch dann das Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages geben kann, wenn der Mieter – wie in diesem Fall – einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat. (so Bay ObLG Beschluß vom 26.04.1995, WM 95, 378)

## Kündigung einer Eigentumswohnung wegen Eigenbedarfs

**Der Erwerber einer Eigentumswohnung kann nicht alleine kündigen, wenn die Wohnung während der Laufzeit des Mietvertrages umgewandelt wurde, und dem Mieter aufgrund des Mietvertrages Nutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum zustehen.**

**AG Charlottenburg, Urteil vom 10. März 1997 – 2 C 545 / 96 –**

Die Wohnung des Mieterin wurde im Jahre 1983 – während der Laufzeit des Mietvertrages – in Wohnungseigentum umgewandelt. Der Erwerber kaufte das Wohnungseigentum im Jahre 1990 vom ursprünglichen Vermieter. Im August 1996 kündigte der Erwerber das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs mit Wirkung zum August 1997. Er klagte auf Räumung der Wohnung zum August 1997.

Die Klage wurde abgewiesen.

Die ausgesprochene Kündigung war bereits aus formalen Gründen unwirksam. Es kam daher nicht darauf an, ob der von den Erwerbern vorgetragene Eigenbedarf tatsächlich gegeben war. Die Mieterin hatte im Mietvertrag von 1967 nicht nur Rechte an dem gemieteten Wohnraum, sondern auch das Recht zur Benutzung von Keller, Waschküche, Trockenboden usw. erworben.

Mit der Bildung des Wohneigentums und dem anschließenden Verkauf ist der Erwerber jedoch nur im Hinblick auf das Sonder Eigentum an der Wohnung gem. § 571 BGB in den Mietvertrag eingetreten. Wegen der weitergehenden Rechte aus dem Mietvertrag am Gemeinschaftseigentum (Keller, Waschküche, Trockenboden usw.) rücken auch die verbleibenden Gemeinschaftseigentümer in die Position des Vermieters. Die Kündigung hätte daher von allen Eigentümern der Eigentümergemeinschaft unterschrieben werden müssen. Da dies nicht erfolgte, war die Kündigung bereits aus diesem Grunde unwirksam. Der Anspruch auf Räumung war wegen der unwirksam erteilten Kündigung nicht gegeben.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Walter Bergmann

# Unsere Beratungsstellen

Die Angaben gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch treten mitunter Änderungen auf. Rufen Sie im Zweifelsfall vor dem Aufsuchen einer Beratungsstelle eine unserer Geschäftsstellen an.

## Charlottenburg

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr, Sophie-Charlotten-Str. 51/52, Ecke Philippstr., im Jugendladen, ☐ Kaiserdamm

## Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

**Montag** 18 bis 20 Uhr und

**Donnerstag** 18 bis 20 Uhr, Bänischstr. 79, im Mieterladen, ☐ Samariterstr., ☉ Frankfurter Allee

## Hellersdorf

**Mittwoch** 18 bis 20 Uhr, jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat, Stendaler Str. 61, Arbeitslosenzentrum, ☐ Hellersdorf

## Hohenschönhausen

**Dienstag** 18 bis 20 Uhr, Hauptstr. 13, bei der Arbeiterwohlfahrt, ☐, ☉ Gehrenseestr.

## Köpenick

**Montag** 18 bis 20 Uhr, Wilhelminenhofstr. 42, im BIZO, ☉ Schöneweide, weiter mit Tram 26, 61 oder 67

**Donnerstag** jeden 1. Donnerstag im Monat 19.15 bis 20 Uhr, und jeden 3. Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr, Borgmannstr. 4, im Rabenhaus, ☐, ☉ Köpenick

## Kreuzberg

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr, Willibald-Alexis-Str. 43, im Nachbarschaftsladen, ☐ Gneisenaustraße

**Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr, Möckernstr. 92, Ecke Yorckstr., ☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstr., ☉ Yorckstr., **tercüman bulunmaktadır.**

**Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr, Mehringdamm 114, Elternzentrum, Raum 403a (2. Stock), ☐ Platz der Luftbrücke (Keine Beratung in den Schulferien vom 26.6.–31.7.97)

**Freitag** 18 bis 19 Uhr, Manteuffelstr. 20, im Mieterladen, ☐ Görlitzer Bahnhof

## Lichtenberg

**Montag** 18.30 bis 20 Uhr, jeden 1. und 3. Montag im Monat, Karlshorst, Gundelfinger Str. 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, Anton-Saefkow-Platz 12, Eingang von hinten (Tür neben Hauseingang, zum Mieterbeiratsraum der WBL), ☉ Storkower Straße

**Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr, jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat, Alte Fabrik Lichtenberg, Wönnichstr. 68–70, (Zugang auch von Weitlingstr., neben Kaufhalle) ☐, ☐ und ☉ Lichtenberg (ab 10. Juli: Einbecker Str. 23 Hochparterre in der Geschäftsstelle der Volkssolidarität, ☐ und ☉ Lichtenberg)

## Marzahn

**Dienstag** 19 bis 20 Uhr, jeden 1. und 3. Dienstag im Monat, im „Freizeitloft Marzahn“, Alt-Marzahn 23, ☉ Marzahn

## Mitte

**Mittwoch** 18 bis 20 Uhr, jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, Leipziger Str. 55, im „Checkpoint“, ☐ Spittelmarkt

**Mittwoch** 19 bis 20.30 Uhr, Tucholskystr. 32/Ecke Auguststr. (in der ehemaligen Buchhandlung), ☉ Oranienburger Str.

## Neukölln

**Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr, Liberdastr. 10, im Nachbarschaftsladen „Elele“, ☐ Schönleinstraße

**Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr, Fuldastraße 48 – 51, in der Martin-Luther-Kirche, ☐ Rathaus Neukölln

## Pankow

**Dienstag** 18 bis 20 Uhr, jeden 1. und 3. Dienstag im Monat, Wolfshagener Str. 72, Ecke Eintrachtstr., im Kiezladen, ☉ Pankow

## Prenzlauer Berg

**Montag** 17 bis 19 Uhr, jeden 2. und 4. Montag im Monat, Grellstr. 14, im „Grelltreff“, ☐, ☉ Prenzlauer Allee

**Montag** 19 bis 20 Uhr, Oderberger Str. 50, Verein Entweder/Oderberger (Kiez-Kantine), ☐ Eberswalder Str.

**Dienstag** 19.00 bis 20.00 Uhr, jeden 1. und 3. Dienstag im Monat, Käthe-Niederkirchner-Str. 17, im Kiezladen der Betroffenenvertretung Bötzw-Viertel (nördlich vom Volkspark Friedrichshain)

**Mittwoch** 18.30 bis 20.30 Uhr, jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, Bornholmer Str. 91, zus. mit dem „Mieterverein Prenzlauer Berg“, ☐, ☐ ☉ Schönhauser Allee

**Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr, Christburger Str. 3, im „Baobab“, zus. mit dem Bürgerverein „Rund um die Rykestraße“, ☐ Senefelder Platz

## Schöneberg

**Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr, Cranachstraße 7 (Sozialstation), ☐, ☉ Friedenau

**Dienstag** 19 bis 20 Uhr und

**Donnerstag** 19 bis 20 Uhr, Nollendorfstraße 38, im Mieterladen „NOLLZIE“, ☐ Nollendorfplatz

## Spandau

**Mittwoch** 19 bis 20 Uhr, jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, Mauerstr. 6, im Kulturhaus Spandau, ☐ Spandau

## Steglitz

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr, Schloßstraße 62 A, bei der Arbeiterwohlfahrt (Nähe Finanzamt), ☐ Rathaus Steglitz, ☉ Steglitz

## Tempelhof

**Montag** 18 bis 19 Uhr, Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchengemeinde Alt-Tempelhof, ☐ Kaiserin-Augusta-Str. (Keine Beratung in den Schulferien vom 23.6.–28.7.97)

## Tiergarten

**Donnerstag** 18 bis 19 Uhr, Stephanstr. 26, im Laden der Betroffenenvertretung Stephankiez, ☐ Birkenstraße

## Treptow

**Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr, Alt-Treptow 6, im Jugendclub „Die Insel“, ☉ Treptower Park

## Wedding

**Donnerstag** 18 bis 19.30 Uhr, Malplaquetstraße 32a, Treffpunkt M 32, ☐ Leopoldplatz

## Weißensee

**Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr, jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, Berliner Allee 118, im Frauentreff (nahe dem Weißen See)

## Wilmersdorf

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

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den 35 nebenstehenden Beratungsstellen, von denen die behindertengerechten durch ☐ gekennzeichnet sind.

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 unseren beiden Geschäftsstellen und den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

Die Geschäftsstelle in der Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße, in 10963 Berlin, ist täglich von 10 bis 13 Uhr und von 14 bis 18 Uhr geöffnet, außer Mittwochnachmittag (Die Räume stehen dann ab 16 Uhr zur Verfügung der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle).

Fahrverbindung: ☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorkstraße, ☉ Yorkstraße

Telefon: 2 16 80 01

Die Geschäftsstelle in der Friedrichstraße 165, in 10117 Berlin, Haus der Demokratie, Zimmer 113, ist Mo und Di von 14 bis 18 Uhr geöffnet.

Fahrverbindung: ☐ Französische Straße, Stadtmitte  
☉ Friedrichstraße  
Telefon: 2 04 48 70

## VOR-ORT-BÜROS

für Informationen, Tips, Kontakte und Beitritte zur MieterGemeinschaft; keine Rechtsberatung

### HELLERSDORF

**Mittwoch** 18 bis 20 Uhr, Stendaler Str. 61, Arbeitslosenzentrum, ☐ Hellersdorf

### PANKOW

**Dienstag**, 18 bis 20 Uhr, Wolfshagenerstr. 72, Ecke Eintrachtstr., im Kiezladen, ☉ Pankow

### PRENZLAUER BERG

**Montag**, 17 bis 19 Uhr, Grellstr. 14, im „Grelltreff“, Telefon: 4 23 50 86, ☐, ☉ Prenzlauer Allee

### WEDDING

**Montag**, 18 bis 19.30 Uhr, im Info-Laden OMEGA, Sparrstr. 21, ☐ Leopoldplatz

### WEISSENSEE

**Mittwoch**, 17 bis 19 Uhr, jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, Berliner Allee 118, im Frauentreff, (nahe dem Weißen See)