



# MieterECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01  
<http://www.bmg.ipn.de> · August/September · Nr. 270

„Soziale“  
Stadt-  
entwicklung?

Seite 4–8, 13

## Quartiers- manager gesucht!

Tips zur Betriebs-  
kostenabrechnung  
Seite 9–12

Modernisierung  
à la Jahn  
Seite 15

Leserforum  
Seite 16–17

Hier entstehen  
23 Exklusive Dachgeschoß-  
maisonette-Wohnungen  
ab 62 qm bis 143 qm

Bauherr: **OPIS** Bauprojektmanagement GmbH  
Ansbacher Str. 73, 10777 Berlin  
Tel. 030 / 236 200 90  
Fax 030 / 236 200 95

Vertrieb: **AKSU & CO.**  
IMMOBILIEN  
Bliebitzstr. 24, 10707 Berlin  
Tel. 030 / 88 45 98-0  
Fax 030 / 88 52 00-2

# Veranstaltungsreihe „Baustop.randstadt“

Baustop.randstadt – so nennt sich verwirrend eine Veranstaltungsreihe, deren einzelne Termine außerordentlich aufklärerisch sind. Während des nächsten Monats finden Diskussionen statt, werden Filme vorgeführt und wird eine Ausstellung gezeigt. Ohne die Absicht, eine Wertung vorzunehmen, empfehlen wir dringend:

## ● NO NEW BERLIN

mit Uwe Rada, Klaus Ronneberger, Neil Smith.  
In der Ankündigung heißt es: „Zero Tolerance ist eine Nulllösung. Was also läßt sich von den New Yorker Verhältnissen lernen?“

Zu Ein- und Ausgrenzungen, bürgerbewehrten Präventionsräten, mehr Grün auf der Straße und dem Geschmacksterror einer Stadt als 'Gute Stube'.

**Freitag, 25.9. 98, 19-22 Uhr,  
in der Markthalle Berlin-Carré, Karl-Liebnecht-Straße**

## ● GESELLSCHAFTSUMBAU – STADTUMBAU – OSTABWICKLUNG

mit Simone Hain, Dirk Kaden, Wolfgang Kil.  
Gespräch zu Alexanderplatz und Planwerk Innenstadt.

**Montag, 5.10.98, 20 Uhr, ebenfalls in der Markthalle  
Berlin-Carré, am Alexanderplatz.**

Unbedingt hingehen, vielleicht treffen wir uns.



## Probleme mit dem Vermieter?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen, die MieterInnen helfen sollen, ihre Rechte wahrzunehmen:

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Betriebskosten                   | <input type="checkbox"/> Kündigung           |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel                | <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung   |
| <input type="checkbox"/> Umwandlung in Eigentumswohnungen | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung (Ost)  |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung             | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung (West) |
| <input type="checkbox"/> Kein Zutritt ohne Voranmeldung   | <input type="checkbox"/> Mietvertrag         |
|   | <input type="checkbox"/> Modernisierung      |
|   | <input type="checkbox"/> Untermiete          |
|   | <input type="checkbox"/> Wohnfläche          |

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

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

Absender:

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

Ort \_\_\_\_\_

*Die Geschäftsstelle in der Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, in 10963 Berlin, ist täglich 10 bis 13 Uhr und 14 bis 18 Uhr geöffnet, außer Mittwochnachmittag (Die Räume stehen dann ab 16 Uhr der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung).  
Fahrverbindung: ☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☉ Yorckstraße, Telefon: 2 16 80 01*

*Das Büro in der Friedrichstraße 165, in 10117 Berlin, Haus der Demokratie, Zimmer 113, ist in der Regel Mo und Di von 14 bis 18 Uhr geöffnet.  
Fahrverbindung: ☐ Französische Straße, Stadtmitte ☉ Friedrichstraße  
Telefon: 2 04 48 70*

**Achtung!** In unserer Geschäftsstelle, dem Büro in der Friedrichstraße 165 und den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.



Berlins  
preisgünstige  
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



**VOR-ORT-BÜROS**

## Für Informationen, Tips, Kontakte und Beitritte zur MieterGemeinschaft; keine Rechtsberatung

### Friedrichshain

Donnerstag 18 bis 19 Uhr, Kreuzzigerstraße 23, im Mieterladen, ☉, ☐ Samariter-Straße, Tram 2

### Hellersdorf

Mittwoch 18 bis 20 Uhr, Stendaler Straße 61, Arbeitslosenzentrum, ☐ Hellersdorf

### Pankow

Dienstag, 18 bis 20 Uhr, Wolfshagenerstraße 72 / Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen, ☉ Pankow

### Prenzlauer Berg

Montag, 17 bis 19 Uhr, Grellstraße 14, im „Grelltreff“, Telefon: 4 23 50 86, ☉, S Prenzlauer Allee

### Wedding

Montag, 18 bis 19.30 Uhr, im Info-Laden OMEGA, Sparrstraße 21, ☐ Leopoldplatz

**Das Thema:**

„Soziale“ Stadtentwicklung

- S.4-5** Brauchen wir ein neues Kiezmanagement?
- S.6** Herr Strieder weiß, wo's lang geht
- S.7** Verarmung und steigende Mieten
- S.8** Was ist das – ein Quartiersmanager?
- S.13** Blockwarte am Runden Tisch

„Immobilienverwertungsbeilage“

- S.14** Für wen lohnt sich Wohneigentum?
  - S.15** Modernisierung à la Jahn
- Leserforum S.16-17**

**Service**

- S.9-12** Betriebskosten – Tips für Mieter/innen, die kalte Betriebskosten bezahlen

**Recht und Rechtsprechung**

- S.18-19** Beschluß des Kammergerichts zur Betriebskostenabrechnung: Urteile zu Betriebskosten, Modernisierungsumlage, Kautions- und Bürgschaft

**Unsere Beratungsstellen S.20**

**MieterEcho**

**Herausgeber:**

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

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

**Redaktion:** Redaktionskonferenz

**Layout und graphische Gestaltung:**  
 Connye Wolff

**Redaktionsschluß:** 7.9. 1998

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

**Druck:**

DBC – Druckhaus Berlin Centrum

Der Preis für dieses Mitteilungsblatt ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

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



**Liebe Leserinnen und Leser,**

*wer seine überschüssigen Einkünfte sinnvoll anlegen möchte, kann eine Eigentumswohnung kaufen und sie vermieten. Damit das aber für ihn lukrativ wird, sollte er mindestens DM 175.000,- jährlich verdienen. Warum das so ist, versucht die AG Umwandlung in der Immobilienverwertungsbeilage zu erklären. Den anderen aber, denen, die sich von dieser Einkommensgrenze immer weiter entfernen, wendet sich das Thema dieses Heftes zu. Arbeitslosigkeit steigt, Einkommen und soziale Sicherheit nehmen ab. In einigen Teilen der Stadt zeigen sich Tendenzen der Ghettobildung. In der Politikersprache bezeichnet man das als soziale Brennpunkte. Die gefundene politische Antwort jedoch ist vollkommen inadäquat. Einer durch globale ökonomische Veränderungen in Gang gebrachten soziale Entwicklung, die immer mehr Menschen an den Rand der Verarmung drängt, kann man nicht mit „Quartiersmanagement“ beikommen. Man kann aber selbst diesen Prozeß sozialer Degradation nutzen, um daraus medienwirksam politisches Kapital zu schlagen. Wir sind der Meinung, daß der Stadtentwicklungssenator, Herr Strieder, genau das tut. Zustimmung oder Widerspruch von den Mitgliedern der BMG oder anderen Lesern des ME sind willkommen.*

**Ihr MieterEcho**



**VERSAMMLUNGEN UND TREFFEN**

**Mieterinitiative Hellersdorf**

Treffen am 25.9.98, 14.30 bis 16.00 Uhr, im Klub 74, am Baltenring 74 (nahe U-Bhf Kaulsdorf-Nord).  
 Themen: Betriebskostenabrechnungen sowie weitere Mietersorgen

**Offene AG Betriebskosten:**

Am 23.11. 98, um 18 Uhr, im Bezirksamt Hohenschönhausen, Große-Leege-Straße 103, 13055 Berlin

**Arbeitsgruppe Umwandlung:** jeden Mittwoch ab

15 Uhr im Haus der Demokratie, Friedrichstraße 165, 10117 Berlin. Das Infotelefon der Arbeitsgruppe ist mittwochs von 16 bis 20 Uhr unter 20 44 870 zu erreichen oder unter der e-mail: bmg-ag@ipn.de

**Infotelefon der Antiscientology-Initiative:**

mittwochs 19–21 Uhr, Telefon: 611 22 63, von Mietern für Mieter

**Offene Redaktionskonferenz für das MieterEcho 271:**

Dienstag, 29. 9. 98, um 19.30 Uhr, in der Geschäftsstelle, Möckernstraße 92, 10963 Berlin

# Brauchen wir ein neues Kiezmanagement oder wer nimmt unser Leben in die Hand?

Von Karin Baumert

**W**ir können wieder hoffen. Der zuständige Senator für Stadtentwicklung, Herr Strieder, hat sich bereits in der Vergangenheit durch seinen Weitblick in der Stadtentwicklung ausgezeichnet. Er behandelte so epochale Fragen der Stadtentwicklung, wie die striedersche Interpretation von Schinkel am Lustgarten – mit dem Ergebnis, daß viel Geld für eine Großbaustelle vor dem Alten Museum ausgegeben wird. Das Pendant auf dem Schloßplatz ist aber bis heute ungeklärt, die Denkmalwürdigkeit bestehender und vergangener Gebäude scheinbar im politischen freien Fall. Oder denken wir nur an das kulturpolitisch bedeutende Ereignis dieser Metropole, die Eröffnung der Gemäldegalerie. Der Senator hat es doch tatsächlich geschafft, uns mit dem Fortsetzungsroman zur Umsetzung des BKA-Zeltes auf die eigentlich wichtigen Themen dieser Stadt zu lenken: Zahlen wir dieser Kulturszene nun noch die Umzugskosten oder nicht? Außerdem konnten wir den „Hase und Igel-Wettlauf“ zwischen Herrn Klemann und Herrn Strieder auf der Mittelpromenade Unter den Linden miterleben, nach dem Motto, wer hat die schönste Hecke und die historisch exakte Wiedergewinnung vollbracht. Unterschiede in der Heckenge-

staltung sind also durchaus beabsichtigt und lassen auf den Weitblick des jeweils sich verantwortlich fühlenden Senators schließen. Nun aber wird es ernst! Während Senator Klemann sein Geld für einen Wettbewerb ausgibt, um die Form der Bänke, Lampen, Papierkörbe und Imbißbuden auf der Mittelpromenade als unverwechselbares Design unserer Zeit herauszufinden, bemüht Herr Senator Strieder die stadtsoziologische Wissenschaft persönlich, um herauszufinden, was er noch tun kann, um die soziale Entwicklung dieser Stadt positiv zu beeinflussen. Leider war es nicht die Aufgabe des Gutachtens, seine bisherige Politik auf die sozialen Folgen hin zu untersuchen. Das hätte u.U. ganz andere Schlußfolgerungen gebracht. Aber bleiben wir zunächst einmal beim Anliegen der Studie und kommen noch einmal auf die unmittelbare Verantwortung von Kommunalpolitik zurück.

**D**ie größte Erkenntnis der Studie besteht ohne Zweifel darin, daß es so nicht weitergehen kann. Eine Erkenntnis, die wir alle ohne eine wissenschaftliche Studie nicht herausgefunden hätten. Ein weiterer, besonders für den Auftraggeber nicht zu unterschätzender Vorzug der Auftragsfor-

schung ist die Darstellung der Stadtentwicklung als quasi naturgegebener Prozeß. Das, was alle Großstädte der westlichen Welt seit ca. 2 Jahrzehnten als grundlegende Veränderung sozialräumlicher Strukturen erleben, man könnte es – laut Studie – auch mit den Begriffen Polarisierung, Spaltung der Stadt oder soziale Ausgrenzung belegen, wird in Berlin nach Auffassung der Autoren für möglich gehalten. Was die WestberlinerInnen mit dem Ende der Subventionspolitik befürchteten und die OstberlinerInnen zum Teil seit dem Einigungsvertrag ahnten, mindestens jedoch seit drei Jahren zunehmend befürchteten: Auch in Berlin werden die Mieten steigen, die Unternehmer ins Zentrum ziehen, die Stadt scheinbar all die Fehler der letzten 20 Jahre wiederholen. Leider hat die Stadtsoziologie in den letzten fünf Jahren in diese Vorgänge nicht eingegriffen, so daß wir also froh sein können, mindestens die späte Erkenntnis der Wissenschaft zu erleben. Allerdings werden in der Beschreibung der Probleme die eigentlichen Zusammenhänge zwischen Kapital, Markt und Stadtraum systematisch ausgeblendet, die Rolle der Politik nicht einmal thematisiert. Selbst in den Begriffen wird nicht von zunehmender Verelendung großer Teile der Bevölkerung gesprochen, sondern von stärkerer Spreizung der Einkommensverteilung; ein Schelm, wer hier sexistisch denkt.

**N**un aber zu den eigentlichen Untersuchungen des Stadtsoziologen.

**A**n Hand von ausgewählten Kennziffern (auch Indikatoren genannt) wie Wegzug, Zuzug, Anteil der AusländerInnen, Anteil der Kinder wird versucht, die Stadtentwicklung mit ihren Problemgebieten zu beschreiben. Bereits bei einer ersten Vorstellung der Ergebnisse im Winter hat der Kreuzberger Bürgermeister zu Recht darauf hingewiesen, daß der Anteil der AusländerInnen in einem Gebiet schlechthin nicht das Problem darstellt. Persönlich bin ich froh, daß nicht der Anteil von Frauen in einem Gebiet zur Beschreibung einer Problemlage herangezogen wurde. Jahre hätte die Frauenbewegung gebraucht, um dieses Vorurteil auszuräumen, denn zu gern

hätte der eine oder andere Verantwortliche dieser Stadt diese These übernommen. Bei der Behandlung städtischer Probleme über die Frauenfrage hätte man allerdings die Interpretationen mit mehr Humor behandeln können. Es sind also nicht Arbeits- und Erwerbslose, Obdachlose und Jugendliche ohne Zukunft, Frauenaltersarmut, die sich in den Problemgebieten konzentrieren, sondern der an diesen Gruppen besonders hohe Anteil an AusländerInnen wird als Gradmesser für ein Problemgebiet herangezogen. Es wird übrigens an keiner Stelle genauer beschrieben, was denn das Problematische in diesen Gebieten ist. Selbst hier ist die sogenannte Chicagoer Schule, eine der Wurzeln der Stadtsoziologie, komplett mißverstanden worden. Nicht die Konzen-

## „Soziale“ Stadt

*Am 14.7.98 hat der amtierende Senator für Stadtentwicklung etc., Peter Strieder, Ergebnisse des von seiner Verwaltung in Auftrag gegebenen Gutachtens über „Soziale Stadtentwicklung“ sowie daraus folgende politische Konsequenzen in einer von der Fachöffentlichkeit gutbesuchten Veranstaltung im Deutschen Architekturzentrum (DAZ) vorgestellt. Das Gutachten ist zwar in verschiedenen Kurzfassungen schon Ende letzten Jahres in die Diskussion gebracht worden, existierte aber bisher in der ausführlichen Version nur in ca. 200 Exemplaren. Weder Baustadträten in den Bezirken noch Bezirksbürgermeistern oder den Abgeordnete-*

tration bestimmter ethnischer Gruppen bringt ein Problem für diese Gebiete hervor, sondern ein besonders hohes Maß an Kriminalität, Bändertum usw., das aufgrund der schlechten Lage der Lebensbedingungen der BewohnerInnen und der zunehmenden Konkurrenzsituation auf dem Arbeitsmarkt verursacht wird. Die Indikatoren sind völlig unzureichend für die Beschreibung städtischer Pro-

blemgebiete. Sie setzen nicht an den wirklichen Lebensbedingungen der BewohnerInnen an, vergessen, die zunehmende Armut und Ausgrenzung ganzer Bevölkerungsgruppen nach demographischen Merkmalen zu beschreiben, und vergessen so die eigentlichen sozialen Probleme, die, wenn sie in Stadträumen konzentriert auftreten, natürlich ein Problemgebiet entstehen lassen. Der hohe Anteil an AusländerInnen in diesen armen Bevölkerungsgruppen läßt nicht den Schluß zu, daß AusländerInnen problematisch sind, sondern daß ihre Lebenssituation, und diese teilen sie auch mit vielen anderen verarmten Deutschen, zunehmend perspektivlos und menschenunwürdig ist. Indem speziell die Gruppe der AusländerInnen zur Charakterisierung heran-

Familien mit Kindern der hohe Anteil an AusländerInnen in der Schule darstellt. Abgesehen davon, daß es meistens viele Gründe sind, die einen, geschweige denn eine Familie, zum Auszug aus der Wohnung veranlassen, wird auch hier nicht die soziale Situation der AusländerInnen betrachtet, auch nicht die mangelnden Einflußmöglichkeiten der Eltern auf Schulpolitik, sondern es wird ein einzelnes Motiv zur Charakterisierung eines ganzen städtischen Problemgebiets herangezogen.

**O**h AusländerInnen, laßt mich mit den Deutschen nicht allein, schon gar nicht mit diesen Post-68ern, die gern beim Italiener essen, beim Türken das Brot und auf dem Russenmarkt das Schafsfell kaufen, eine Zugehfrau haben, aber schon kräftig am neuen Feindbild arbeiten.

**W**irklich wichtig wäre es im Rahmen einer stadtsoziologischen Studie gewesen, das Recht auf Wohnen zu untersuchen. Es kann vermutet werden, daß ein hoher Anteil an Mobilität durch die unterschiedliche Entwicklung der Stadtgebiete hervorgebracht wird. Während die Altbaugemeinde zunehmend verkommen, außer natürlich die Spandauer Vorstadt, das Herz der Wiedervereinigung, sind es zunächst einmal die mit viel Fördergeld entstandenen Stadtrandgebiete, die für Familien mit Einkommen scheinbar alle Probleme lösen. Gerade diese Stadtrand-siedlungen haben aber dazu geführt, daß das Land Berlin die öffentlichen Gelder zu wenig in die Innenstadtbereiche gesteckt hat. Das Recht auf Wohnen beinhaltet nicht nur einen guten Wohnstandard, sondern auch ein Wohnumfeld, in dem gerade Bewohner, die an ihr unmittelbares Wohngebiet gebunden sind, wie Alleinerziehende, ältere Menschen, Kinder usw. ihren Tag verbringen. Aber gerade das Ausbluten der öffentlichen Kassen, die Sparpolitik an der falschen Stelle, die Subventionierung der Stadtrandgebiete haben dazu geführt, daß die Pflege der Grünanlagen, die Sanierung der Kitas und Schulen, eine fußgängerfreundliche, kinderfreundliche Straßenraumgestaltung, ein Hofbegrünungsprogramm nicht betrieben, sondern in der Regel kontinuierlich

abgebaut wurden. Vielleicht sind das ja die Gründe, warum Familien mit Kindern zunehmend aus ihren angestammten Kiezen ausziehen. Vielleicht ist der Zuzug von AusländerInnen und anderer armer Bevölkerungsgruppen in diese Gebiete eher ein Ausdruck dafür, daß man hier noch erschwungliche Mieten bezahlen kann, eben gerade, weil das Gebiet zunehmend schlechtere Lebensbedingungen ausweist. Hier sind wir jetzt bei den eigentlichen Ursachen verfehlter Subventionspolitik. In den letzten fünf Jahren wurde im Land Berlin die Stadt nie als Ganzes betrachtet, die Schaffung einigermaßen gleicher Lebensbedingungen nie als politisches Ziel gestellt, die Mietentwicklung ganz dem freien Markt überlassen, ein Zusammenleben vieler unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen nie angestrebt.

**F**ür die politische Auftragsforschung war scheinbar eine detaillierte Analyse nicht notwendig, eine stadtsoziologisch exakte Untersuchung eher hinderlich. Selbst ein Sozialindikatorenfrühwarnsystem, das in den 70er Jahren in der Bundesrepublik angewendet wurde, schien für die aktuellen Zwecke der Tagespolitik zu aufwendig. Über die BürgerInnenbeteiligungsverfahren, die aufgrund der zahlreichen BürgerInneninitiativen in der Bundesrepublik entstanden, ist mit zunehmender Wiedervereinigung der Wind, übrigens auch im Westen, hinweggefegt. Bleibt also nur die Schlußfolgerung des Senators, nun mit KiezmanagerInnen Problemgebiete zu bearbeiten. Unklar bleiben die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen, in denen dieser KiezmanagerInnen, höchstwahrscheinlich die sozial engagiertesten Eliten Westberlins, arbeiten soll. Der Verfall ganzer Häuser, der dazu führt, daß die Mieten gering bleiben, kann sicher nur schwer gemagt werden. Eine Schlußfolgerung aus der Untersuchung könnte allerdings noch Chancen für die weitere Entwicklung geben. Die eigentlichen Problemgebiete liegen gegenwärtig noch im Westteil der Stadt. Für den Ostteil wird eine beginnende Entwicklung eingeschätzt. Sie hat aber nach Aussagen der Wissenschaftler noch nicht diese Brisanz erreicht. Kontinuierlich scheint dagegen die Rolle der Wissenschaft.

**A**uch im Osten gab es eine apologetische Stadtsoziologie (Herrschaftsformen verteidigende und legitimierende Wissenschaftsform). Damals fand man heraus, daß die BewohnerInnen von Neubaugebieten eine hohe Zufriedenheit mit ihrer Wohnung hatten, was nicht wunderte, da der Staat alles daran setzte, das Wohnungsbauprogramm als Beweis seiner Politik zu realisieren und dabei den aus bürgerlichen Verhältnissen stammenden Altbereich keine Aufmerksamkeit zu schenken. Mit zunehmender Wohndauer nahm die Zufriedenheit zwar ab, da die Mängel der Gebietsstrukturen erlebbar wurden, aber die Politik war mit diesen Aussagen zufrieden und fühlte sich bestätigt. Auch mit der im Auftrage von Senator Strieder durchgeführten Untersuchung zur sozialorientierten Stadtentwicklung wird die aktuelle Politik gestützt, weil die Untersuchung nicht an den tatsächlichen Auswirkungen dieser Politik ansetzt, weder an der Last der Haushaltskonsolidierung für die öffentlichen Räume, noch die der beabsichtigten Baulandausweisung in Mitte durch das Planwerk Innenstadt, noch die der Arbeitsmarktpolitik. Dafür haben wir aber in Zukunft die KiezmanagerInnen, die uns unsere Bindung an den verwahrlosten Raum erklärt und wie eine WanderpredigerInnen auch den Verkauf öffentlicher Räume an private Bauherren schmackhaft macht, denn hier zieht dann wieder die Familie ein (Achtung, in allen Texten des Planwerkes in Zukunft statt Urbanität Familie eintragen), die uns vom Unglück bewahrt, auch ausziehen zu müssen. Warum eigentlich? ach ja, Miete spielt komischerweise keine Rolle. Hat uns nicht die Mietentwicklung ein Anrecht auf unser angestammtes Gebiet vermiest? Aber das wird jetzt doch ein anderes Thema. BürgerInnen, schützt nicht nur eure Grünanlagen, sondern schützt uns auch vor diesen WanderpredigerInnen und laßt unsere Zukunft nicht in ihren Händen ruhen. Darum setzen wir dieses Problem im nächsten Heft fort mit dem wieder aktuellen Thema: Wie gründe ich eine BürgerInneninitiative, wenn mir das alles zu bunt wird.

## Mietentwicklung?

**tenhausfraktionen wurden Exemplare zur Verfügung gestellt. Eine Verfahrensweise, die an die Inszenierung des Masterplans erinnert. Die Gemeinsamkeiten betreffen nicht nur die Präsentation, sondern auch die politische Zielrichtung. Jeweils sind die „Besserverdienenden“, die „Stadtbürger“, die „neuen urbanen Eliten“, die „Urbaniten“ oder wie sie auch immer bezeichnet werden, die Begünstigten.**

**Die Beiträge auf den Seiten 4-7, 8 und 13 beziehen sich entweder auf das Gutachten (Karin Baumert), die Veranstaltung (Joachim Oellerich, Sigmar Gude) oder die politischen Konsequenzen (Chaim Reich, Volker Eick).**

gezogen wird, folgt man natürlich einer gegenwärtig vorherrschenden tagespolitischen Auffassung, wonach soziale Probleme dieser Gesellschaft wesentlich gemindert wären, wenn man das 'AusländerInnenproblem' lösen könnte. Scheinbar aktuell verweist Prof. Häußermann, der Autor dieser Studie, darauf, daß ein wichtiger Abwanderungsgrund für Familien mit Kindern der hohe



# Herr Strieder weiß, wo's lang geht

Von Joachim Oellerich

Das von dem Referenten auf der 18. Veranstaltung der „Stadtprojekte“ gezeichnete Bild der Gegenwart der Stadt war noch düsterer als Ton und Ausdruckslage. „Berlin ist eine Stadt mit immer mehr armen Menschen,“ entrang es sich ihm. Und gequält von seinen Erkenntnissen führte er weiter aus: „Allein im Jahr 1997 stieg die Zahl der Sozialhilfeempfänger um über 15%. Mehr als eine Viertelmillion Menschen sind in Berlin auf Sozialhilfe angewiesen. Bei der Jugendarbeitslosigkeit, bei Arbeitsfördermaßnahmen, Sozialhilfe, Flüchtlingsbetreuung sowie Stadterneuerung und sozialen Wohnungsbau sind die Aufgaben in Berlin gewachsen, aber die Einnahmen wachsen leider nicht mit.“

Die „Ergebnisse der Politik der Bundesregierung“ – verwundert nahmen die Zuhörer zur Kenntnis, wie gering der Referent den Einfluß der Landesregierung aus CDU und SPD auf die Geschicke Berlins einschätzt – „führen bei den benachteiligten Gruppen in dreifacher Hinsicht zu zusätzlichen Belastungen:

1. Wir verzeichnen einen erheblichen Einnahmeverlust des Staates, der sich im Abbau staatlich verantworteter Infrastruktur äußert.

2. Stellen wir sinkende Real-löhne bei den Arbeitnehmer-einkommen fest, also auch eine Einkommensumverteilung von unten nach oben.
3. Die soziale Gefährdung immer breiterer Schichten durch mangelnde Qualifizierung wächst.“

Monoton ging es weiter: „Diese gesellschaftliche Dynamisierung spiegelt sich in der Struktur der Stadt wieder. In der Stadt bilden sich zunehmend arme und reiche Quartiere heraus, sie existieren nebeneinander und häufig in unmittelbarer Nachbarschaft. In den vergangenen Jahren haben sich die in den Gebieten jeweils vorhandenen Strukturen verstetigt. Sozial stabile Gebiete haben sich häufig weiter gefestigt, arme Quartiere wurden ärmer. In West- und Ostberlin aufgrund der jeweiligen politischen Situation auf sozialen Ausgleich ausgerichtete Lebensbedingungen differenzieren sich zusehends. War es in beiden Stadthälften während der Teilung politisches Ziel, soziale Stabilität zu gewährleisten und über hohe Transferleistungen Massenarbeitslosigkeit zu verhindern, ist das wiedervereinigte Berlin plötzlich und nachholend der Zweidrittelgesellschaft ausgesetzt.“

Und die Gefühlslage der Zuhörerschaft sank noch tiefer durch nicht weniger eindringlich beschriebene Folgen für die Bezirke: „Die Innenstadtbezirke Wedding, Tiergarten, Schöneberg, Kreuzberg und Neukölln weisen die höchste Sozialhilfedichte auf. Die größte Zunahme von Sozialhilfebeziehern spielt sich in den Bezirken Wedding, Charlottenburg und Kreuzberg ab. Wobei sichtbar ist, daß ein deutlicher Anstieg auch in eher bürgerlichen Bezirken wie Reinickendorf, Spandau, Tempelhof, sowie in den Ostbezirken Hohenschönhausen und Hellersdorf zu verzeichnen ist. Damit korreliert die Veränderung des Arbeitslosenanteils. Besonders deutlich gestiegen ist er in Teilen von Tiergarten, Charlottenburg, Kreuzberg und Neukölln, aber auch Spandau sowie in dem Märkischen Viertel sowie in den Altbauquartieren Prenzlauer Berg und Friedrichshain sowie in den Plattenbausiedlungen.“

Die Luft im Raum wurde jetzt drückend. Und während immer bedrohlichere Szenarien den Saal füllten, flüchtete sich der Zuhörer in Erinnerungen an das Wirken des seinerzeitigen Bezirksbürgermeisters von Kreuzberg und jetzigen Stadtentwicklungssenators Peter Strieder – denn kein anderer war der Referent. Strahlend war der sozialdemokratische Hoffnungsträger der Zukunft zugewandt: „Kreuzberg liegt in der neuen Mitte und wird deshalb besondere Innenstadtfunktionen wahrnehmen,“ prophezeite er 1993 – also vor fünf Jahren. Die Stadt Berlin wird einen Beschäftigungszuwachs erleben, der „sich vor allem im Dienstleistungsbereich und im Handel einstellen wird. Im verarbeitenden Gewerbe wird es in Berlin einen ausgeglichenen Saldo geben.“ An der Entwicklung sollte vor allem auch Kreuzberg teilhaben. Denen, die zweifelten, daß die Kreuzberger Bewohner von der Realisierung dieser Visionen profitieren würden, denen, die eher einen brutalen Verdrängungsprozeß befürchteten, hielt er damals nebulös entgegen: „Die Weinerlichkeit, deutsche und

nichtdeutsche KreuzbergerInnen seien nun einmal nicht für Dienstleistungsberufe geeignet, ist falsch und diskriminierend, vor allem aber unehrlich, weil sie suggeriert, die alte Struktur der Arbeitsplätze sei erhaltenswert. Die Dienstleistungsstadt Berlin wird ein höheres Qualifikationsniveau verlangen.“

Und was er von den KreuzbergerInnen verlangte, färbte er seinerzeit so ein: „Die Bevölkerung Kreuzbergs wird sich in diesem Prozeß verändern. In dem Maß, in dem industrielle Arbeitsplätze mehr und mehr ins Umland verlagert werden, fragen sich viele, ob es sinnvoll ist, daß sie Tag für Tag weite Wege aus der Innenstadt zu ihren Arbeitsplätzen am Stadtrand zurücklegen müssen. Für viele wird es reizvoll sein – zumal mit Kindern –, das steinerne Kreuzberg gegen dörfliche Strukturen in der Nähe des Ar-



beitsplatzes und bei zudem billigeren Mieten einzutauschen.“

Bei allem Zynismus eine fast lieblich-idyllische Beschreibung für eine Politik, die rücksichtslos auf Gentrifizierung setzt und die auch gleich den Ort weiß, wohin sich, bittschön, die sozial niedriger bewertete Bevölkerung verdrängen zu lassen habe. Kreuzberg sollte frei gemacht werden für die erwarteten Dienstleister. Folgerichtig hat der Kreuzberger Bürgermeister Strieder vor fünf Jahren die Ausweisung jedes der sozialen Stabilisierung dienende Sanierungs- bzw. Sanierungserwartungsgebiet abgelehnt und nie den Hinweis vergessen, daß die unterschiedlichen, d. h. höheren

Mieten eine wunderbare Entwicklung signalisierten und Sanierungsgebiete nur Investitionshemmnisse darstellten.

Vor drei Jahren, erinnerte sich der Zuhörer weiter, 1995 fand eine Konferenz, diesmal über die soziale Entwicklung in Kreuzberg, statt. Auch zu diesem Anlaß stellte sich Herr Strieder engagiert der Diskussion. Die Mieterberatungsgesellschaft SPAS-Süd hatte eine Kurzfassung der von ihr durchgeführten Untersuchung über zu vermutende Mietentwicklung vorgetragen. Die dort prognostizierten und tatsächlich auch realisierten 25% Mieterhöhungen, bzw. die Entwicklung dahin, fand der karrierebewußte Bezirkspolitiker nicht bedenklich. Man dürfe über das Elend in Kreuzberg nicht mehr reden, es gelte den Mittelstand zu fördern, die Mieterberatungsgesellschaften und Stadtteilausschüsse lebten nur von dem Elendsimage, war alles, was er zu sagen wußte. Und wie es sich bei vielen anderen Gelegenheiten in Kreuzberg wiederholen sollte: Er warb für die Idee eines Quartiermanagements, während er gleichzeitig den Abbau der sozialen Gemeinwesenarbeit betrieb. Die Argumentation des Herrn Strieder war, daß der Zweidrittel-Gesellschaft und der sozialen Polarisierung als deren Ausdruck politisch Tribut zu zollen sei.

Als der Zuhörer nun aus der dunklen Tiefe seiner Erinnerungen emportauchte, hatte sich der Referent von der Schilderung der sozialen Verelendungen entfernt. Seine Stimme belebte den Raum, als er sich den Lösungen zuwandte. Würde er angesichts des Katastrophenszenarios tatsächlich die Weltrevolution ausrufen? fragte sich verängstigt der Zuhörer. Doch sogleich konnte er mit Beruhigung festzustellen: Ob die Lage rosig oder dornig – Herr Strieder empfindet immer als bewährtes Mittel DAS QUARTIERMANAGEMENT.

## Verarmung und steigende Mieten

Das sog. Häußermann-Gutachten „Sozialorientierte Stadtentwicklung“, auf das sich auch Karin Baumert in ihrem Beitrag bezieht, bildet die theoretische Rechtfertigung für die striedersche Strategie des Quartiermanagements. Dieses Gutachten betrachtet nicht nur die Prozesse des sozialen Abstiegs von Quartieren durch Arbeitslosigkeit und Realeinkommensverlust seiner Bewohner, sondern versucht, die Degradation der Kieze vor allem an der „selektiven Wanderungsbewegung“, d.i. der Wegzug Besserverdienender, festzumachen.



Eine außerordentlich pffiffige theoretische Wendung, denn sie gestattet, die Politik des Hauses Strieder zugunsten Besserverdienender mit dem Etikett der Sorge um den „Erhalt der sozialen Durchmischung“

zu versehen. Förderung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Subventionierung des Erwerbs von Wohneigentum, Verzicht auf sozial stabilisierende Instrumente wie Milieuschutz- oder Erhaltungssatzungen und „ästhetische“ Verbesserung des Wohnumfelds auf Kosten sozialer Maßnahmen (Erhalt von Kindertagesstätten, Schulen und sonstigen sozialen Einrichtungen) sind die Elemente einer zutiefst antisozialen Politik, die es aber eigenartiger Weise immer wieder versteht, sich fortschrittlich zu geben. So werden die Quartiere stabilisiert, indem man Besserverdienende zu halten versucht und den Opfern der gesellschaftlichen und politischen Entwicklung anheim stellt, sich sonstwohin zu scheren. Eine möglicherweise früher durchaus einmal demokratische Fachöffentlichkeit hat sich inzwischen zum großen Teil längst zu einer Szene verkleistert, deren Abnickbedürfnis dem der Funktionsgarde im realsozialistischen Zentralkomitee kaum nachsteht. Eine der wenigen kritischen Äußerungen stammt von Sigmar Gude von TOPOS. Er nimmt wir folgt Stellung:

„Man sollte sich bei der ganzen Diskussion weniger auf die Betrachtung der selektiven

Wanderung fixieren. Topos hat gerade eine Untersuchung über SO 36 abgeschlossen, und die zeigt im Vergleich zu 1993 deutlich, daß das Verarmungsproblem sehr viel gravierender als das Wanderungsproblem ist. Insofern denke ich, auf dieser Schiene wird eine falsche Diskussion befördert, vergleichbar der Diskussion von Schönbohm, derzufolge sich die Ausländer in den Ghettos verschanzen würden. Wenn man die Daten genauer betrachtet, stellt man auch da fest, daß das nicht der Fall ist. Fakt ist, daß sich zwar die Einkommenstruktur gar nicht so sehr verändert hat, aber die Einkommen sehr viel langsamer gewachsen sind als die Geldentwertung und daß bei den ausländischen Haushalten neben einem Realeinkommensverlust auch ein Nominaleinkommensverlust zu beklagen ist. Das heißt, wir haben eine Verarmung. Zu dieser Verarmung kommt ein zweiter Punkt, der hier meines Erachtens zu wenig diskutiert wurde. Es wundert mich, daß Armin Henschel nichts dazu gesagt hat. Wir haben gleichzeitig eine enorme Mietentwicklung in diesem Gebiet. Diese derartig überhöhte Mietentwicklung beträgt zum Teil das zwei- bis dreifache dessen, was die Einkommensentwicklung ausmacht. Wir beruhigen uns zur Zeit damit, daß es in Berlin insgesamt relativ viele Wohnungen gibt und die teuren Wohnungen im Preis absinken. Das bezieht sich, wir haben es bei beiden Mietspiegeln – in Ost wie in West – gesehen, nicht auf Altbauten. Die sind enorm angestiegen. Und das sind genau die wichtigen Probleme. Schließlich braucht man nur noch das eine mit dem anderen zu verbinden und dann wird man feststellen, warum denn die lokalen Gewerbe, die Händler usw. dort so viele Schwierigkeiten haben. Da ist einfach keine Kaufkraft mehr vorhanden. Die Gewerbetreibenden interessiert es wahrscheinlich relativ wenig, wie die Ordnung vor ihren Läden aussieht, wenn diejenigen, die die Läden betreten, viel weniger zum Ausgeben haben. Das heißt also, das Mietproblem muß einfach sehr viel mehr in die zentrale Betrachtung rücken.“



## Was ist das – ein Quartiersmanager?

Von Chaim Reich

Interessenten sind bereit reichlich vorhanden, auch wenn kaum jemand weiß, um was es eigentlich geht. Herr Strieder tut sich schwer, gebotene Abhilfe durch Aufklärung über die Aufgaben des Quartiersmanagers zu schaffen. Ob er nicht kann, weil er allzu sehr in der parzellierten, kleinkammerigen Denkweise seiner Berater befangen ist oder Konkretes lieber überfliegt, oder weil zutrifft, was Max Welch-Guerra über ihn sagt, – „er hat eine Heransgehensweise und Politik, die relativ unabhängig ist vom Politikfeld und Programm. Er ist ein moderner Machtpolitiker, der die Öffentlichkeit einsetzt, aber sehr gezielt strategisch denkt und Bündnispolitik betreibt“ –, muß offen bleiben. Sein Hamburger Kollege Dr. Mirow, der dortige ehemalige Senator für Stadtentwicklung und jetzige Wirtschaftssenator, wurde auf der oben erwähnten Veranstaltung deutlicher.

Für die Quartiersentwicklung diagnostizierte Dr. Mirow Arbeitslosigkeit als eine der wesentlichen Ursachen der „Verarmung und Verwahrlosung“. Er folgerte daraus, daß man sich in Deutschland die Frage nach einem Arbeitsmarkt für einfache Dienstleistungen zu stellen habe, weil eine Rückkehr von industriellen Arbeitsplätzen nicht erkennbar sei. Eine Kaufkraftnachfrage nach einfachen Dienstleistungen sei vorhanden und könne befrie-

digt werden, indem Kombinationen von Lohnentgelt und Sozialtransfers ausreichende Erwerbsanreize böten.

Er meint, die neuen urbanen Eliten oder diejenigen, die sich gerne dafür halten, wie Stadttheoretiker etc., bräuchten z.B. dringend Zugehfrauen. Diese Besserverdienenden könnten dann DM 5,- pro Stunde zahlen, das Sozialamt würde noch einmal DM 2,50 draufpacken, und alle wären glücklich.

Die Entfernung zu seinen Hamburger Wählern gestattete Herrn Dr. Mirow sodann, einen global begründeten Zwang zur „Harmonisierung der Steuerbedingungen“ – als Umschreibung für Steuernachlässe an Unternehmer und Besserverdienende – auszumachen. Als Ausgleich appellierte er an die Unternehmer, sich mit ihren „Renditemöglichkeiten“ stärker in den Bereichen zu engagieren, wo die Rendite schmaler ist, „wo man weniger verdienen kann, wo man aber dazu beiträgt, daß das Gemeinwesen insgesamt funktionsfähig bleibt“. Welcher hartgesottene Unternehmer könnte solch reinherzige Anrufung seines sozialen Gewissens, noch dazu aus Dankbarkeit für Steuer geschenke, unbeachtet lassen?

Beide Aspekte leiten direkt zum Quartiersmanagement hin. Wer dafür geeignet ist, kann man der schon längst gemachten Hamburger Erfahrung entnehmen, „denn es war der Kern in der Umsetzung des Programms Armutsbekämpfung oder soziale Stadtentwicklung“. „Eine unglaublich anspruchsvolle Aufgabe,“ so Dr. Mirow mit starker Betonung auf „unglaublich“, „denn Quartiersmanagement ist in Wahrheit Surrogat für nicht mehr funktionierende administrative und politische Strukturen.“ Gefordert sei ein neues Berufsbild für solche Menschen. In Hamburg habe man zurückgreifen

müssen auf einen Bereich, den er nicht für geeignet halte, „nämlich dem eher sozialarbeiterischen Hintergrund“. Unternehmerisch tätig sein müssen die Quartiersmanager, doch dies mit sozialem Gewissen, mit sozialen Kenntnissen, mit sozialer Verantwortung. „Bis hin zu Äußerlichkeiten, daß die wissen, daß, wenn man zum Handwerker geht oder zum Einzelhändler, man sich einen Schlips umbindet.“

Man verstehe das richtig. Die Aufgabe des Quartiersmanagers ist nicht die sozial-ökonomische Stabilisierung der Opfer einer gesellschaftlichen Entwicklung, die sich in Arbeitslosigkeit, Nominaleinkommensverlust, Abbau von Sozialleistung und Versorgung mit kommunalen Einrichtungen ausdrückt. Die Aufgabe ist auch nicht, die emanzipativ-politische Unterstützung einer sozial degradierten Bevölkerung, mit dem Ziel, sich nachhaltiger für die eigenen Belange einsetzen zu können, sondern die Verbesserung des Standortes „Quartier“. Die seit Jahren in der Literatur beschriebene „Unternehmerische Stadt“, die sich als Produktionsstätte von Standortfaktoren begreift, und durch den Politikertyp „Stadtmanager“, dem sich auch Herr Strieder zurechnet, exekutiert wird, soll hier ihre feinstrukturelle Unterersetzung erhalten. Entscheidend ist, und die Fachwelt stimmt in dieser Einschätzung weitgehend überein, daß gerade diese ausschließlich um den Investor bemühte Standortpolitik die soziale Polarisierung enorm verstärkt. Konnte man noch vor ca. 20 Jahren hoffen, daß die von einer Kommune unternommenen Aufwendungen für Gewerbeansiedlungen im Erfolgsfalle einerseits erhöhte Steuereinnahmen bewirken und andererseits die durch die örtliche Bevölkerung zu befriedigende Nachfrage nach qualifizierten Arbeitsplätzen erweitern würden, so hat sich inzwischen weltweit gezeigt, daß dieser Zusammenhang nicht mehr existiert.

Die Deindustrialisierung der Städte ist einer Form der Rationalisierung geschuldet, bei der nicht der erhöhte Produktausstoß mit gesteigertem Einsatz von Maschinen und gleichzeitiger Verringerung der Anzahl der Beschäftigten zustande gebracht wird, sondern durch komplettes Outsourcing ganzer Produktionsstufen und der Auflösung der entsprechenden Betriebsteile. Die in den Städten verbleibende und sich neu ansiedelnde Kontrolle und Steuerung über Produktiv- und Finanzkapitalströme sowie die dazu gehörenden produktionsorientierten Dienstleistungen in irgendwelchen Gewerbeparks bieten nur einer immer schmäler werdenden Elite hochbezahlte, aber sozial vollkommen unregulierte Arbeitsplätze. Diese neuen urbanen Eliten können auch aus der Stadt stammen, in der sich die Konzernzentralen ansiedeln, werden aber in der Regel importiert. Die ersatzlos um ihre „fordistischen“ Arbeitsplätze gebrachte städtische Bevölkerung hingegen stellt das Reservoir für die neue urbane Unterklasse dar.

Wenn der krawattengeschmückte Quartiersmanager wirklich erfolgreich sein will, dann hat er seinen Beitrag dazu zu leisten, daß sich einerseits die Erwerbsbedingungen in den Quartieren angleichen (stärker denen in den asiatischen Regionen, wo z.B. adidas seine hier so beliebten Sportschuhe produziert), und andererseits die Eignung der neuen Unterklasse für niedere Dienstleistungen zur Entlastung der neuen Eliten gestärkt wird. Gelingt ihm das mit Hilfe der lokalen Behörden, der restlichen sozialen Einrichtungen, der Schulen, der Polizei etc., dann braucht er nur noch das Kapital, pardon, die Investoren zu überzeugen, daß ihnen sein Wirken renditeträchtige Früchte beschert, und er hat seine, fürwahr, interessante Aufgabe erfüllt.



# BETRIEBSKOSTEN

Nach dem Gesetz sind Betriebs- und Nebenkosten in der Miete enthalten. Durch mietvertragliche Vereinbarung darf jedoch von diesem Grundsatz abgewichen werden. Im **Westberliner sozialen Wohnungsbau** und für die **Wohnungen des Beitrittsgebietes** hat der Gesetzgeber durch Verordnungen geregelt, daß der Vermieter einseitig die Betriebskosten aus der Miete ausgliedern und Betriebskostenvorauszahlungen verlangen kann. **In den übrigen, nicht preisgebundenen, Wohnungen** werden schon seit einigen Jahren bei Neuabschluß eines Mietvertrages in der Regel Nettokaltmieten und Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart.

**Bei Westberliner Altverträgen mit Bruttokaltmietvereinbarung versuchen die Vermieter derzeit massiv, die Mieter/innen zu einer einvernehmlichen Vertragsänderung zu bewegen. Sollten sie davon betroffen sein, stimmen Sie dieser Vertragsänderung nicht vorschnell zu, auch wenn sie zunächst vorteilhafter erscheint, sondern lassen Sie sich über die Vor- und Nachteile beraten.**

**Dieses Informationsblatt wendet sich an alle Mieter/innen, die neben der Miete Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten leisten. Mit Zugang der jährlichen Abrechnung ergeben sich viele Fragen, bei deren Beantwortung wir helfen wollen.**



## Was sind Betriebskosten?

Betriebskosten sind diejenigen Kosten, „die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes (...) laufend entstehen“ (aus § 27, II. Berechnungsverordnung / II. BV), die Betriebskostenarten sind in der Anlage 3 der Verordnung aufgeführt.

Sie umfassen die Kosten für:

1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
2. Wasserversorgung
3. Entwässerung
4. Betrieb des Aufzugs
5. Straßenreinigung und Müllabfuhr
6. Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
7. Gartenpflege
8. Beleuchtung
9. Schornsteinreinigung
10. Sach- und Haftpflichtversicherung
11. Hauswart
12. Betrieb der Antennen oder des Breitbandkabelnetzes
13. Betrieb maschineller Wascheinrichtungen
14. Sonstige Betriebskosten (z.B. von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen)

Zusätzlich kann im sozialen Wohnungsbau der Vermieter ein Umlageausfallwagnis in Höhe von 2% der Betriebskosten fordern. Neben diesen „kalten“ Betriebskosten gibt es

noch die „warmen“ Betriebskosten – also die Kosten für Heizung und Warmwasser sowie die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasseranlagen –, die in diesem Infoblatt nicht behandelt werden. (Siehe hierzu unser Infoblatt „Heizkosten“)

**Kosten für Instandsetzung, Instandhaltung und Verwaltung gehören nicht zu den umlagefähigen Kosten.**

Wartungs- und Reinigungskosten hingegen sind umlagefähige Kosten.

Besteht z.B. ein Wartungsvollvertrag für einen Aufzug, so ist der Reparaturanteil aus den Kosten herauszurechnen, denn nur die Wartungskosten dürfen auf die Mieter/innen umgelegt werden.

Ebenso darf nur der Teil der Hauswartkosten umgelegt werden, der nicht Reparaturen, Instandhaltungsarbeiten oder Verwaltungsaufgaben umfaßt. Leistet der Hauswart im übrigen für seinen Lohn bestimmte Arbeiten, die unter andere Kostenarten fallen, wie Hausreinigung oder Gartenpflege, dürfen deren Kosten nicht noch einmal unter diesen Kostenarten umgelegt werden.

Die Kosten müssen laufend entstehen. In einzelnen Fällen bedeutet das jedoch nicht, daß sie jährlich anfallen. Beispiel: Die Kosten für das Reinigen oder Austauschen von Sand für einen Spielkasten, der zum Grundstück

gehört, stellen Betriebskosten dar, auch wenn diese Arbeit nur alle drei Jahre geleistet wird.

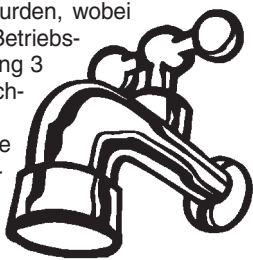
## Das Umlageverfahren

Mit dem monatlichen Vorauszahlungsbetrag leisten die Mieter/innen einen Vorschuß auf die Betriebskosten, über den jährlich abzurechnen ist. In der Abrechnung werden die tatsächlich entstandenen Kosten den geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt. Daraus ergibt sich für die Mieter/innen eine Nachzahlung oder ein Guthaben.

Sie können Ihre Betriebskostenabrechnung anhand der nachfolgenden Hinweise überprüfen.

## Umlagefähige Kosten

Der Vermieter darf nur diejenigen Kosten umlegen, die im Mietvertrag als Betriebskosten benannt wurden, wobei ein Hinweis auf Betriebskosten nach Anhang 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung ausreicht, um die vorgenannten Betriebskosten geltend machen zu können. Umlagefähig sind nur solche Kosten, die tatsächlich entstanden sind.



Es dürfen nur Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung und bei ordnungsgemäßer Geschäftsführung gerechtfertigt sind, also Kosten, die ein wirtschaftlich denkender Vermieter auch dann verursachen würde, wenn er sie nicht an die Mieter/innen weitergeben könnte. Der Vermieter ist also verpflichtet, wirtschaftlich zu handeln, was jedoch nicht bedeutet, daß z.B. bei Dienstleistungen immer das billigste Angebot genommen werden muß.



Brennt die Beleuchtung eines Hauses ohne Grund durchgängig Tag und Nacht oder wird durch ständige Rohrbrüche mehr Wasser verbraucht, müssen die Mieter/innen für diese Mehrverbräuche nicht zahlen, wenn sie den Vermieter nachweislich davon in Kenntnis gesetzt haben.

In einem eventuellen Rechtsstreit müssen die Mieter/innen das unwirtschaftliche Handeln des Vermieters substantiiert darlegen.

## Die Anforderungen an die Abrechnung

Die Betriebskostenabrechnung muß schriftlich erfolgen und den Mieter/innen zugehen; ein allgemeiner Aushang im Haus reicht nicht aus. Folgende Angaben muß die Abrechnung enthalten:

- 1) eine Zusammenstellung der gesamten Betriebskosten des Hauses oder der Wirtschaftseinheit
- 2) die Angabe, welcher Verteilerschlüssel zugrunde gelegt wurde
- 3) die Berechnung des auf die Wohnung des

## Frischwasser/Abwasser (in DM pro Kubikmeter)

Preise in West- und Ost-Berlin ab 1.1.96:

Frischwasser West + Ost 3,16*	Abwasser		Gesamt	
	West	Ost	West	Ost
	4,85	4,40	8,01	7,56

Einheitliche Preise seit 1.10.96:		
Frischwasser 3,69**	Abwasser 4,85	Gesamt 8,54

\* Einschließlich 7% Mehrwertsteuer; der von den Berliner Wasserbetrieben (BWB) berechnete Preis pro Kubikmeter Frischwasser beträgt, einschließlich Mehrwertsteuer, 3,1565 DM

\*\* Der von den BWB berechnete Preis pro Kubikmeter Frischwasser beträgt, einschließlich Mehrwertsteuer, 3,6915 DM (Auskünfte: BWB/Öffentlichkeitsarbeit, Tel. 8644-6681)

Mieters/der Mieterin entfallenden Anteils der Betriebskosten

- 4) die von dem Mieter/der Mieterin geleisteten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten.

Grundsätzlich gilt, daß jede Abrechnung klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein muß. Sie muß also gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar sein, so daß sie dem durchschnittlichen Verständnisvermögen von juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter/innen entspricht.

Eine Abrechnung, die diese Kriterien nicht erfüllt, ist unwirksam. Sie können verlangen, daß der Vermieter Ihnen eine neue Abrechnung vorlegt bzw. die alte nachbessert.

(Von den Berliner Gerichten wurde unterschiedlich darüber entschieden, ob der Vermieter in der Abrechnung auch die Rechnungsdaten angeben muß. Diese strittige Frage hatte die 64. Zivilkammer des Landgerichts Berlin 1997 zum Rechtsentscheid beim Kammergericht vorgelegt. Den Beschluß dieses Gerichts finden Sie auf Seite 18).

## Abrechnungszeitraum

Der Abrechnungszeitraum ist konkret anzugeben. Grundsätzlich muß er zwölf Monate betragen. Abgerechnet werden dürfen nur die Kosten, die im angegebenen Zeitraum tatsächlich angefallen sind.

sächlich angefallen sind.

Dies kann zuweilen dann schwierig werden, wenn Vertragspartner des Vermieters, wie z. B. die Wasserwerke, andere Abrechnungszeiträume als der Vermieter selbst haben. Der Vermieter ist unter Umständen verpflichtet, die Beträge auf seinen eigenen Abrechnungszeitraum anteilig umzurechnen.



## Aufstellung der Kosten

Für jede Betriebskostenart hat der Vermieter anzugeben, welche Kosten im Abrechnungszeitraum angefallen sind. Kosten für Wasserversorgung und für Entwässerung darf er beispielsweise nicht zusammenziehen, sondern muß sie in der Abrechnung getrennt ausweisen. Eine Gegenüberstellung mit den Kosten des Vorjahres muß der Vermieter nicht vornehmen. Im eigenen Interesse sollten Sie aber die Abrechnung aufheben und sie im nächsten Jahr mit der neuen Abrechnung ver-

## Müllabfuhr

Entgelte 1994-1996:

Die Entgelte waren von 1994 bis 1996 in Ost und West unverändert auf ihrem jeweiligen Stand vom 1.1.94 geblieben.

Entgelte seit 1.1.97:

Ab 1.1.97 wurden die Entgelte erhöht, wobei es durch eine stärkere Erhöhung in Ost-Berlin zu einheitlichen Entgelten in ganz Berlin kam.

Auszug aus den seit 1.1.97 gültigen Tarifen

Entgelte in DM pro Quartal für die wöchentliche, regelmäßige Abholung von Abfällen\*

Hofstandsgefäß	60 l	111,20	Großbehälter	660 l	580,70
Hofstandsgefäß	110/120 l	185,40	Großbehälter	770 l	643,60
Hofstandsgefäß	220/240 l	266,70	Großbehälter	1100 l	690,10
Bioabfallgefäß	120 l	148,30	Spezialbehälter		
Bioabfallgefäß	240 l	213,40	(Schachtabfuhr)	1100 l	1049,20

\*1) 20% Erschwerniszuschlag, wenn mehr als 15 m bis zur Straßenbegrenzung zurückzulegen oder mehr als 5 aufeinanderfolgende Stufen zu überwinden sind;

2) 50 % Zuschlag, wenn mehr als 30 m zurückzulegen oder mehr als 10 aufeinanderfolgende Stufen zu überwinden sind. Treffen beide, unter 1) genannte Erschwernisse zusammen, werden ebenfalls 50% Zuschlag berechnet. In anerkannten Sanierungsgebieten sind Ausnahmen zulässig.

Der Erschwerniszuschlag gilt auch, wenn die Abfuhr außerhalb der betriebsüblichen Zeiten stattfinden muß. (Auskünfte: BSR/Öffentlichkeitsarbeit, Tel. über 7592-0)

gleichen, denn bei überdurchschnittlichen Kostensteigerungen trifft den Vermieter eine Erläuterungspflicht.

## Wirtschaftseinheit ...

Aus der Abrechnung muß hervorgehen, für welche Häuser die Abrechnung gelten soll (Hausnummer/n). Es kann über ein einzelnes Haus, aber auch über ganze Häuserblöcke abgerechnet werden.

## ...im sozialen Wohnungsbau

Voraussetzung für die Bildung einer Wirtschaftseinheit im sozialen Wohnungsbau ist eine entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnung. Auch müssen Eigentümer und Vermieter identisch sein (KG RE WM 87, 181).

## Straßenreinigung

Durch die Erhöhung der Entgelte in Ost-Berlin zum 1.1.97 gelten seitdem auch bei der Straßenreinigung einheitliche Tarife.

Entgelte in DM pro Quadratmeter des Grundstücks/pro Quartal und Reinigungsklasse:

Straßenverzeichnis A		Straßenverzeichnis B	
Reinigungsklasse	Entgelt	Reinigungsklasse	Entgelt
1 (siebenmal wöchentlich)	0,560	einmal wöchentlich	0,080
2 (fünfmal wöchentlich)	0,400		
3 (dreimal wöchentlich)	0,240		
4 (einmal wöchentlich)	0,080		

(Auskünfte: BSR/Öffentlichkeitsarbeit, Tel. über 7592-0)

## ...bei freifinanzierten Wohnungen

Hier ist die Voraussetzung für die Bildung einer Wirtschaftseinheit, daß die Häuser im örtlichen Zusammenhang stehen und einheitlich verwaltet werden. Zwischen den einzelnen Gebäuden dürfen keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert bestehen: Sie müssen also nach demselben bautechnischen Stand errichtet worden sein, dieselbe Bauweise und Ausstattung aufweisen und gleichartig genutzt werden. Die Wohnungen müssen einen vergleichbaren Zuschnitt haben (OLG Koblenz, RE WM 90, 268).



Zusammenhang stehen und einheitlich verwaltet werden. Zwischen den einzelnen Gebäuden dürfen keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert bestehen: Sie müssen also nach demselben bautechnischen Stand errichtet worden sein, dieselbe Bauweise und Ausstattung aufweisen und gleichartig genutzt werden. Die Wohnungen müssen einen vergleichbaren Zuschnitt haben (OLG Koblenz, RE WM 90, 268).

## Gewerbeanteil

Befinden sich Gewerberäume und Mietwohnungen in einem Haus, muß die Betriebskostenabrechnung grundsätzlich getrennt werden. Zumindest muß der Verteilerschlüssel dies berücksichtigen. Das geschieht zumeist durch die Angabe der Fläche, die der Gewerbeanteil am Gebäude einnimmt.

Der auf die Gewerberäume entfallende Anteil an den Betriebskosten muß – wenn das Gewerbe in einzelnen Kostenarten höhere Kosten als ein Durchschnittshaushalt verursacht – in der Abrechnung extra ausgewiesen und vor der Aufteilung der Kosten auf die Wohnungen abgezogen werden (Vorwegabzug). Dies betrifft z.B. Gewerbe, die mehr Wasser verbrauchen oder mehr Abfall produzieren, wie Gaststätten oder Blumenläden.

## Leerstand

Die Kosten für leerstehende Wohnungen hat der Vermieter zu tragen.

## Verteilung auf die Wohnungen

Die in der Kostenaufstellung errechneten Gesamtkosten müssen nach einem bestimmten Schlüssel auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden. Denkbare Verteilerschlüssel sind:

- die jeweilige Fläche der Wohnung,
- die Anzahl der dort lebenden Personen oder
- die Anzahl der im Haus vorhandenen Wohnungen.

Welcher Verteilerschlüssel dabei konkret angewendet wird, kann zwischen den Mieter/innen und dem Vermieter für jede einzelne Betriebskostenart vereinbart werden. Eine solche Vereinbarung muß jedoch vor dem betreffenden Abrechnungszeitraum geschlossen worden sein, ist also immer nur für die Zukunft gültig.

## Grundsteuer

Der **Grundsteuerhebesatz für Grundstücke** ist seit 1995 unverändert und gilt auch 1998 in der bisherigen Höhe (Haushaltsgesetz 1998 vom 19.12.97, GVBl. S.692). Er beträgt 600% des Steuermeßbetrags. Dieser bezieht sich auf den Einheitswert.

### Grundsteuer nach der Ersatzbemessungsgrundlage\*

Jahresbetrag je qm Wohnfläche (nur in Ost-Berlin und West-Staaken):

Wohnungen mit Bad, Innen-WC, Sammelheizung	4 DM/qm/Jahr
Andere Wohnungen	3 DM/qm/Jahr

\* Laut Grundsteuergesetz für Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser im Beitrittsgebiet, für die ein „Einheitswert 1935“ nicht festgestellt ist.

Haben sich der Vermieter und die Mieter/innen nicht geeinigt, so steht dem Vermieter das Recht zu, den Umlagemaßstab nach billigem Ermessen zu bestimmen; meistens wird das Verhältnis der Wohnflächen als Verteilerschlüssel angewendet.

## Besonderheiten

Es gibt jedoch einige Ausnahmen:

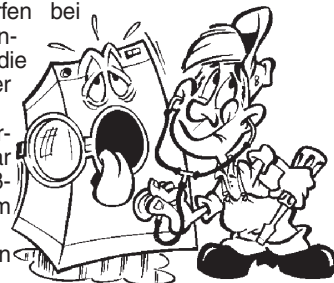
- Die Kosten der Be- und Entwässerung können nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem unterschiedlichen Verbrauch Rechnung trägt.

Der Vermieter kann Kaltwasseruhren einbauen lassen. Sind in allen Wohnungen Kaltwasseruhren vorhanden, muß er verbrauchsabhängig abrechnen (auch die Kosten der Verbrauchserfassung sind umlagefähig). Zulässig wäre z.B. auch eine Aufteilung nach

der Anzahl der in den Wohnungen lebenden Personen.

- Die Aufzugskosten sind zwar nach dem Verhältnis der Wohnflächen umzulegen, Wohnungen im Erdgeschoß können aber von der Umlage ausgenommen werden. Einen Anspruch darauf haben die im Erdgeschoß wohnenden Mieter/innen jedoch nicht.

- Die Kosten der maschinellen Wascheinrichtung dürfen bei Sozialwohnungen nur auf die Benutzer der Einrichtung umgelegt werden, und zwar in einem Maßstab, der dem unterschiedlich häufigen Gebrauch durch die einzelnen Benutzer Rechnung trägt. Eventuelle Einnahmen sind abzuziehen.



- Die monatlichen Grundgebühren für das Kabelfernsehen (wenn dieses vom Vermieter zur Verfügung gestellt ist) müssen in jeweils gleicher Höhe auf die einzelnen Wohnungen umgelegt werden. Für Sozialwohnungen gilt die Sonderregelung, daß die monatliche Grundgebühr nur zu gleichen Teilen auf die Mieter/innen umgelegt wird, die dem Anschluß zugestimmt haben.

- Die Wartungskosten für Gasetagenheizungen und Gaswarmwassergeräte (Durchlauferhitzer) werden jeweils gesondert für jede Wohnung abgerechnet, wenn die Wohnungen eines Hauses/einer Abrechnungseinheit unterschiedlich mit diesen

Geräten ausgestattet bzw. solche Geräte nur in einzelnen Wohnungen vorhanden sind.

**Achtung!** Die Wartungskosten von Gasherden sind nicht umlagefähig.

## Berechnung des Kostenanteils

Der jeweils auf Ihre Wohnung entfallende Anteil an den Gesamtkosten einer Betriebskostenart muß unter Anwendung des Verteilerschlüssels konkret berechnet werden. Dabei muß die Gesamtwohnfläche oder ggf. die Anzahl der im Haus lebenden Personen angegeben werden, damit Sie die Verteilung konkret nachrechnen können. Eine Angabe „Gesamtkosten 100.000 DM, davon entfallen auf Ihre Wohnung 2,5 % = 2500 DM“ reicht also keinesfalls.

Eine korrekte Verteilung könnte hingegen so aussehen:

Gesamtkosten 100.000 DM, geteilt durch 4000 qm Gesamtwohnfläche = 25 DM pro qm; 25 DM x 100 qm Fläche Ihrer Wohnung = 2500 DM (Anteil Ihrer Wohnung) oder Gesamtkosten des Kabelfernsehens (Grundgebühr): 300 DM geteilt durch 30 angeschlossene Wohnungen = 10 DM (Anteil pro Wohnung) oder

Gesamtkosten für Wasserversorgung: 10.000 DM geteilt durch 100 im Haus lebende Personen = 100 DM pro Person; 100 DM x 3 in Ihrer Wohnung lebende Personen = 300 DM (Anteil Ihrer Wohnung).

Ist der auf Ihre Wohnung entfallende Anteil berechnet, so muß er den von Ihnen im Abrechnungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt werden. Aus der Differenz dieser Beträge ergibt sich dann ein Ihnen zustehendes Guthaben oder die von Ihnen zu leistende Nachzahlung. Guthaben oder Nachzahlungsbetrag müssen in der Abrechnung angegeben werden.

## Was tun mit der Abrechnung?

### Unwirksamkeit der Abrechnung

Prüfen Sie die Abrechnung aufgrund der zuvor genannten Kriterien. Eine Abrechnung, die diese Anforderungen nicht erfüllt, ist grundsätzlich unwirksam und gilt damit als nicht erteilt. Bleiben Zweifel, sollten Sie unbedingt eine Beratungsstelle aufsuchen.

### Zahlen oder nicht zahlen?

Einen aufgrund einer unwirksamen Abrechnung geforderten Nachzahlungsbetrag sollten Sie auf keinen Fall bezahlen. Ihre Zahlung wird sonst als Anerkennung der Abrechnung gewertet werden. Auch einen für die Zukunft erhöhten Vorschuß sollten Sie dann nicht bezahlen. Fordern Sie Ihren Vermieter stattdessen auf, eine ordnungsgemäße Abrechnung zu erstellen. Lassen Sie sich in allen vor genannten Fällen unbedingt beraten!

### Prüfung der Rechnungsunterlagen

Ihnen steht das Recht zu, die Rechnungsunterlagen des Vermieters einzusehen. Sie können sich auch Kopien anfertigen lassen, müssen diese jedoch auf Verlangen bezahlen (0,50 DM bis 1,00 DM pro Kopie). Gerade bei großen Wirtschaftseinheiten empfiehlt es sich,

die Unterlagen von einigen möglichst fachkundigen Mieter/innen, stellvertretend für alle anderen, einsehen zu lassen. Damit können Sie übrigens auch nicht im Haus wohnende Personen beauftragen.

Wollen Sie von Ihrem Prüfungsrecht Gebrauch machen, so müssen Sie eine Nachzahlung oder eine erhöhte Vorauszahlung solange nicht leisten, bis Ihnen der Vermieter Einsicht in die Unterlagen gewährt hat. Teilen Sie ihm deshalb frühzeitig mit, daß Sie die Unterlagen prüfen wollen.

Ergibt die Prüfung der Rechnungsunterlagen, daß die Nachzahlungsforderung nur teilweise belegt ist, so ist eine Zahlung in der Höhe, in der die Nachforderung berechtigt ist, zu leisten. Teilen Sie dem Vermieter mit, für welche Betriebskosten und in welcher Höhe Sie Zahlungen leisten.

### Zurückweisung der Abrechnung

Stellt sich heraus, daß Betriebskosten unberechtigt in Rechnung gestellt worden sind, sollten Sie die Abrechnung zurückweisen. Bei Überzahlung Ihrerseits können Sie die Rückzahlung in angemessener Frist verlangen und darauf verweisen, daß Sie bei Nichtrückzahlung den Betrag mit Ihrer übernächsten Miete aufrechnen werden.

### Änderung der Vorauszahlung

In der Regel wird sich Ihre Vorauszahlung für die Betriebskosten nach einer Abrechnung ändern, weil sie der aktuellen Kostenentwicklung und/oder dem gestiegenen/gesunkenen Verbrauch im vorangegangenen Abrechnungsjahr angepaßt wird. Dieser veränderte Betrag muß der tatsächlichen Entwicklung angemessen sein.

Der veränderte Vorauszahlungsbetrag ist am ersten des folgenden Monats fällig, wenn Ihnen die Veränderungsmittelteilung bis zum 15. des laufenden Monats zugeht. Erhalten Sie die Mitteilung erst später im laufenden Monat, ist der neue Betrag am ersten des übernächsten Monats zu zahlen.

### Wenn keine Abrechnung erteilt wird

Eine gesetzliche Regelung, bis wann der Vermieter eine Abrechnung vorzulegen hat, gibt

es nur im sozialen Wohnungsbau. Hier muß der Vermieter innerhalb von zwölf Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode eine Abrechnung erteilen.

Nachzahlungsforderungen aufgrund einer verspäteten Abrechnung sind ausgeschlossen.

Ist bei nicht preisgebundenen Wohnungen keine mietvertragliche Regelung über die Abrechnungsfrist getroffen worden, ist ebenfalls innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums abzurechnen.

Wenn Ihnen bis dahin keine Abrechnung vorliegt, sollten Sie Ihren Vermieter schriftlich zur Erteilung der Abrechnung auffordern und hierzu eine Frist setzen. Weisen Sie auch darauf hin, daß Sie nach Verstreichen der Frist eine Klage auf Betriebskostenabrechnung einreichen und die Vorauszahlungen für die Betriebskosten einbehalten werden.

Kommt der Vermieter dieser Aufforderung nicht nach, so können Sie ihn anschließend sowohl auf Abrechnung verklagen als auch Ihre Vorauszahlungsbeträge für die Betriebskosten einbehalten (diese jedoch ansparen, da sie nach der Abrechnung ausbezahlt sind).

### Verjährung

Die Ansprüche auf Nachzahlung von Betriebskosten oder Auszahlung eines Guthabens verjähren bei einem bestehenden Mietverhältnis grundsätzlich vier Jahre nach Erteilung der Abrechnung. Neben der Verjährung gibt es noch die Verwirkung von Ansprüchen. In beiden Fällen müssen Sie vom Vermieter geforderte Nachzahlungen nicht leisten. Lassen Sie sich unbedingt beraten!



## BERLINER MIETERECHO MIETERGEMEINSCHAFT E. V.

### Wir sind

- parteipolitisch unabhängig, aber parteiisch im Interesse der Mieter/innen und Wohnungssuchenden
- die aktive Mieterorganisation mit den niedrigen Beiträgen

### Wir bieten

- Mieterberatung durch spezialisierte Juristen in über 30 Beratungsstellen
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Tips und Informationen kostenlos durch unsere Zeitung »MieterEcho«
- Unterstützung von Mieterversammlungen und Mieterinitiativen
- Möglichkeiten zum aktiven Engagement

### Ich interessiere mich für eine Mitgliedschaft und bitte Sie UNVERBINDLICH um Zusendung Ihrer Beitrittsunterlagen

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

Berlin \_\_\_\_\_

Bitte einsenden oder rufen Sie uns einfach an:  
Berliner MieterGemeinschaft e. V. · Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 2 16 80 01

## Blockwarte am „Runden Tisch“

### Fachliteratur drum herum

# Kriminalprävention als kommunales Quartiersmanagement?

Der Direktor des Max-Planck-Instituts für ausländisches und internationales Strafrecht, Hans-Jörg Albrecht, rief unlängst einige Fakten in Erinnerung (Kury 1997): „Die Sicherheitslage der Städte einzuschätzen“ sei äußerst schwierig, denn „verlässliche Indikatoren hierzu gibt es nicht“, objektiv gebe es in den letzten zehn Jahren wenig Bewegung in den Kriminalitätsraten der Großstädte, subjektiv rangiere „innere Sicherheit, verstanden als Meinungen über Kriminalität“, in den hinteren Rängen, „wenn in Befragungen die Probleme nicht vorgegeben werden“. Dann stehen vielmehr Angst vor Arbeitslosigkeit, steigenden Lebenshaltungskosten, Gesundheits- und Umweltprobleme im Vordergrund. Selbst wenn konkret nach Angst vor Straftaten gefragt wird, liegt die Angst vor Umweltkriminalität auf Platz eins.

Subjektive Unsicherheitsgefühle stehen, so die einheitliche Position unter WissenschaftlerInnen und Polizeifachleuten, in keinem Zusammenhang mit den tatsächlichen Kriminalitätsraten, die ebenfalls mit Vorsicht zu genießen seien, wie dies gerade für die Polizeiliche Kriminalstatistik (PKS) immer wieder betont, aber von politischer Seite gern ignoriert wird (Kury 1997). „Empfohlen wird deshalb“, so Albrecht weiter, „die subjektive Sicherheitsdimension einzubinden in ein Konstrukt oder Konzept der Zufriedenheit mit der Umwelt etc“. Hier nun schlägt die Stunde sogenannter Kriminalpräventiver Räte. Auf Bezirks- oder Gemeindeebene angesiedelt, treffen unter Federführung etwa des Bürgermeisters die diversen Ver-

waltungen, Polizei, Privatwirtschaft – und selten die BewohnerInnen selbst – zusammen, um „ressortübergreifend“, „kommunal-“ und „problemorientiert“, „präventiv“ und was der Begriffe mehr sind, „kommunale Sicherheitspolitik“ zu betreiben. Jugendarbeitslosigkeit, Sozialhilfebezug, fehlende Investitionen von Wohnungsbaugesellschaften etwa ins Wohnumfeld, Streichungen in den Jugend-, Sozial- und Arbeitsmarktbudgets, damit in Zusammenhang stehende Segregation, die sich ausweitende Kluft zwischen Arm und Reich werden dort unter der Überschrift „Bekämpfung von Kriminalität“ und „Kampf der Verwahrlosung“ abgehandelt. Damit hat sich auch ein weites Feld für die sozialwissenschaftlich-akademische Zunft, für Sozialpädagogen, Spezialeinheiten der Polizei, Versicherungen und Prokuristen verschiedener Kaufhauskonzerne, für – last but not least – Politiker aller Couleur aufgetan, deren Hunger nach symbolischer Politik offensichtlich unstillbar ist und dem getrost – zumindest bis Ende September – weiteres Wachstum vorausgesagt werden darf.

Zwei Elemente dieses seit gut zehn Jahren in der Bundesrepublik zu beobachtenden booms von Konzepten kommunaler Kriminalprävention verdienen dabei besondere Beachtung. Erstens erlebt unter der Überschrift „Kriminalität“ klassische Gemeinwesenarbeit in zeitlich befristeten, häufig über ABM finanzierten Stellen eine kriminogene Renaissance, während zeitgleich (wie in den vergangenen Jahren) die Etats etwa für die Felder Jugend- und Sozialarbeit zusammengestrichen werden. Das Neuköllner „Modellprojekt zur kiezorientierten Gewalt- und Kriminalprävention“ z.B. krankt nicht nur an fehlender Unterstützung durch Bezirk und Wohnungsbaugesellschaft, wenn es um signifikante Verbesserung der Lebensbedingungen geht, sondern ist sich selbst bei einer geplanten Laufzeit von lediglich zwei Jahren der Finanzierung der zweiten Hälfte völlig ungewiß – schlechte Voraussetzungen dafür, Langzeitarbeitslosen, SozialhilfeempfängerInnen oder (ausländischen) Jugendlichen ohne Lehrstelle Perspektiven zu

vermitteln. Mehr als traditionelle Jugendarbeit, so sozialdemokratische Kritiker, komme (daher) ohnehin kaum heraus – abgesehen vielleicht von der engeren Zusammenarbeit mit der Polizei, die bundesweit und unisono gefordert und gefördert wird. Zu deren Aufgabenbereich gehört nun aber gerade nicht die „Verbesserung der Lebensbedingungen von Jugendlichen“, wie sie das Kinder-Jugend-Hilfegesetz (KJHG) vorsieht, sondern im Präventionsbereich schlicht die Verhinderung von Straftaten. Auch Lehrstellen oder Arbeitsplätze werden weder durch Polizei noch durch kiezorientierte Kriminalprävention geschaffen. So oszillieren viele der bundesrepublikanischen Programme und Projekte ursachenfern zwischen Polizeizüträgerschaft, dem Einüben von „Armut in Demut“ und der Initiierung einer „Gemeinschaft der Wohlanständigkeit“ – Graffiti-Beseitigung inklusive.

Oder aber, und Schleswig-Holstein hatte hier Schrittmacherfunktion, sie dienen gleich der verschärften Repression – durch vermehrte Kontrollen auf öffentlichen Straßen und Plätzen, Förderung der Denunziation durch Anwohner und Geschäftskunden und der Verhängung kollektiver Hausverbote für Ladendiebe, so etwa der Kriminologe Werner Lehne (1996). Damit ist eine zweite Innovation im Rahmen dieser an sich alten Präventionsideen angesprochen: die Zusammenarbeit von politischer Führung und kommunaler Verwaltung mit der Privatwirtschaft. Was rund um die als „Runde Tische“ bezeichneten Gremien als Ergebnis gemeinsamer Anstrengungen im bürgernahen demokratischen Diskurs daherkommt, entpuppt sich allzu häufig als die intensiviertere Durchsetzung ohnehin übermächtiger Profit- und Ordnungsinteressen – fernab einer demokratischen Organisation von Sozialpolitik und unter weitgehender Abstinenz der viel beschworenen Kiezbevölkerung, von der zahlenmäßig relevante Teile sich ohnehin nur dann sehen lassen, wenn angekündigt ist, es werde die Rede sein von „Ausländerbanden“, der „Bringschuld der Gäste“ und dem Schleifen der „Ghettos“, wenn also auf dem

nächstunteren Rang im Feld kommunaler Kriminalprävention, den MigrantInnen, herumgetrampelt werden kann.

Allenfalls besteht bei den Akteuren darüber hinaus der Wunsch, es mögen sich die Verbreitung von Sicherheits- und Moralpaniken durch die Aktivierung kommunaler Akteure in Netzwerken so eindämmen lassen, daß im Sinne Foucaults aus den Bewachten zugleich Wächter und aus den als „sozialen Brennpunkten“ bezeichneten „Krisengebieten“ sich selbst regulierende Armutsquartiere werden mögen. Denn, und dafür ist etwa der mehrhundert Seiten starke „Infopool Prävention“ des Bundeskriminalamtes schöner Beleg (Babl/Bässmann 1998), um eine Verbesserung der sozialen Lage der Quartiersbevölkerung geht es schon lang' nicht mehr. Und irgendwie scheint sich das europaweit und in den USA (die sich des *community policing* schon seit den 70er Jahren bedient) bei der betroffenen (Armut-)Bevölkerung auch herumgesprochen zu haben. Denn im Sinne ihrer Protagonisten „funktionierende“ kommunalpräventive Räte finden sich unter dem gehobenen Mittelstand und gelten, mit Aragon, eher für „Die Viertel der Reichen“. Das immerhin erklärt, warum sich neben den sattsam bekannten *hardlinern* auch Strieder-Sozis, Frascati-Grüne und PDS-*Bohémiens* für solcherart Sozialpolitik erwärmen mögen. Volker Eick

#### Zum Weiterlesen:

Babl, Susanne/Bässmann, Jörg (Hrsg.) 1998: Kriminalprävention in Deutschland und Europa. Akteure, Modelle, Projekte. Ausgewählte Dokumente aus dem „Infopool Prävention“ (2. aktualisierte und fortgeschriebene Ausgabe), Selbstverlag, Wiesbaden

Kury, Helmut (Hrsg.) 1997: Konzepte Kommunaler Kriminalprävention. Sammelband der „Erfurter Tagung“ (Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Strafrecht, Kriminologische Forschungsberichte, Band 59), edition iuscrim, Freiburg/Brsg.

Lehne, Werner 1996: Präventionsräte, Stadtteilforen, Sicherheitspartnerschaften. Die Reorganisation des Politikfeldes „Innere Sicherheit“, in: Trutz von Trotha (Hrsg.): Politischer Wandel, Gesellschaft und Kriminalitätsdiskurse. Beiträge zur interdisziplinären wissenschaftlichen Kriminologie. Festschrift für Fritz Sack zum 65. Geburtstag, Nomos Verlag, Baden-Baden 1996, S. 299-319

# »Immobilienverwertungbeilage«

## Berichte der AG Umwandlung

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hat mit dem Umwandler einen Berufsstand hervorgebracht, dessen Gewerbe zur Zeit boomt.

Der Prozeß der Kapitalverwertung beginnt in der Regel mit einem Eigentümerwechsel.

Modernisierung, Dachgeschoßausbau und schließlich Umwandlung in Eigentumswohnungen sind das übliche Programm. Betroffene Mieter sollten also möglichst schon bei Eigentümerwechsel Kontakt mit der AG (Arbeitsgruppe) Umwandlung aufnehmen, weil von der AG organisierte Hausversammlungen mit Rechtsanwälten umso mehr Wirkung haben, je früher sie stattfinden.

Die AG Umwandlung ist jeden Mittwoch im Haus der Demokratie, Friedrichstraße 165, 10117 Berlin, zwischen 16 und 20 Uhr zu erreichen. Telefon: 204 48 70.

Die heutigen Berichte der AG Umwandlung betreffen die Vorliebe, die der „Sozial“staat den Besserverdienenden gegenüber zeigt, damit sie Wohnungen erwerben können, die sie überhaupt nicht bewohnen wollen, sowie die Freuden, die über die Mieter kommen, wenn denn solcherart privatisierte Wohnungen modernisiert werden – jedenfalls, wenn dies durch die Jahn GmbH erfolgt.

## Eigentum lohnt sich – für Besserverdienende!

Wer glaubt, Wohnen sei ein Grundbedürfnis der Menschen und es sei Aufgabe staatlicher Politik, die Befriedigung dieses Grundbedürfnisses zu sichern, sieht das Ganze ein wenig einseitig. Zwar ist das mit dem Grundbedürfnis Konsens, wie Politiker aller Couleur besonders in Wahlzeiten immer wieder versichern, aber mit der Befriedigung ist das so eine Sache. Primärer Zweck dieses Grundbedürfnisses ist nämlich nicht seine Befriedigung, sondern seine Funktion, Besserverdienenden den Weg zum Finanzamt zu ersparen. Was ja auch irgendwie sozial gedacht ist.

Das DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) drückt das aus der Wahrnehmung der Grund- bis mindestens Wohnungseigentümer etwas vornehmer aus: „Die gegenwärtigen steuerlichen Rahmenbedingungen machen es für einkommensstarke Privatanleger mit hoher (Grenz-)Steuerbelastung besonders attraktiv, in den Mietwohnungsbau zu investieren – weniger aus Interesse an langfristiger Vermietung, als vielmehr zur Minderung ihrer Steuerbelastung, mit der Option zur späteren (dann steuerunschädlichen) Umwandlung in Geldvermögen.“

„Steuerunschädliche Umwandlung in Geldvermögen“ ist eine, weiß Gott, feinsinnige Umschreibung für Spekulationsgewinne aufgrund staatlichen Einnahmeverzichts, doch in der Sache nichts Neues.

Das weiß auch das DIW: „So wurde die degressive AfA (‘Absetzung für Abnutzung’ –

also Abschreibung. D.R.) für Wohnungsbauinvestitionen seit ihrer Einführung in den sechziger Jahren und insbesondere seit ihrer Erhöhung Ende der siebziger Jahre zum Motor des privaten Wohnungsbaus. Heute befinden sich etwa zwei Drittel aller Mietwohnungen im Besitz von privaten Haushalten oder Personengesellschaften/-gemeinschaften.“

Vergleichsweise neu aber ist, daß dem DIW für seine „Modellrechnung zur Rendite privater Investitionen im Mietwohnungsbau“ nicht mehr der Wohnungsneubau dient, sondern die Investition in eine Gebrauchtimmoblie, sprich, der Erwerb einer (zuvor umgewandelten und) nun Anlagezwecken dienenden Eigentumswohnung.

Das DIW liegt damit voll im Trend politisch beabsichtiger Entwicklungen von der „Mieter zur Eigentümerstadt“ bzw. zur „Bürgerstadt“ – und wie die Etiketten für postmoderne Stadtentwicklung alle heißen mögen.

Renditeberechnungen für Investitionen in Immobilien sind eine vertrackte Angelegenheit im Vergleich zu sonstigen Anlageformen, z.B. festverzinslichen Wertpapieren, Lebensversicherungen etc.

Das liegt in erster Linie daran, daß sehr viele spekulative Komponenten in die Rechnung eingehen.

So sind jeweils neben

- Veränderungen der Kapitalbelastung (Zinsen und Tilgung) auch
- Sachwertzuwächse, das heißt, am Anstieg der Bauko-

sten orientierende Wertgewinne der Immobilie trotz abnutzungsbedingter technischer Wertminderungen, zu berücksichtigen, und, vor allem,

- steigende Mieten in Rechnung zu stellen.

Im Idealfall geht die Immobilienspekulation glänzend auf, wenn die Zinsen sinken und Baukosten sowie Mieten kräftig steigen. Doch bei diesem – fast unmöglichen – Spagat hat sich schon manch ein Anleger die Beine ausgereckt. Gute Voraussetzungen hat nur der, dessen Einkommen mit soliden Zuwächsen die Grundlage für optimale Steuerabschreibungen bietet. Denn die menschenfreundliche Erwartung steigender Baukosten und steigender Mieten genügt nicht, man muß auch noch in der Lage sein, die sozialstaatliche Neigung zu Steuerverzicht nutzen zu können. Das DIW sieht diese Fähigkeit bei einem Ehepaar mit jährlich zu versteuerndem Einkommen von DM 175.000,- als gegeben an. Hätten die beiden Besserverdienenden 1995, als noch 58% der Anschaffungskosten steuerlich abgeschrieben (AfA) werden konnten, in die 90 qm große, vermietete und DM 403.000,- teure Modellwohnung des DIW investiert, so wäre aus einem geringen Verlust in den ersten beiden Jahren bereits im dritten die angenommene Durchschnittsprofitrate von 7,4% und – stets steigend – nach neun Jahren der deutlich darüber liegende Ertrag von 11 % geworden. Auch bei einer Investition nach dem 1. Januar 1996, der eine Verkürzung der AfA für

45 % brachte, flacht der Renditeverlauf nur unwesentlich ab. In all den Berechnungen (wir senden sie Interessierten auf Wunsch gern zu) spielen die Steuerabschreibungen eine entscheidende Rolle. Vor Steuern nämlich, d.h. unter den Voraussetzungen geringeren Einkommens, sagen wir einmal bei einem durchschnittlichen Mieter Einkommen, hätte die Sache entschieden anders ausgesehen. Erst nach zehn Jahren wären aus Verlusten magere 4 % Gewinn geworden.

Viele von der Umwandlung betroffene Mieter erhalten plötzlich Kopien der Kaufverträge für ihre Wohnung, denen sie leicht den sozialen und wirtschaftlichen Stand der Käufer entnehmen können, ohne daß sie die Käufer oder diese Personen je zuvor die Wohnungen gesehen hätten. Die Ärzte etc. aus westdeutschen Kleinstädten brauchen die Wohnungen auch nicht zu besichtigen. Ihnen genügt die Kenntnis ihres eigenen Einkommens und ihrer Steuerbelastung als ausreichende Grundlage für die Kaufentscheidung. Was dieses hochspekulative Geschäft mit Eigentumsbildung oder gar mit Wohnungsversorgung zu tun hat, vermag sich nur aus der Weisheit der Politiker zu erklären, die zur Begründung ihrer Eigentumskampagne davon schwätzen.

Die Mieter in den verscherbelten Wohnungen dagegen bleiben auf ihren Binsenweisheiten sitzen. Nämlich: Daß es vorteilhaft ist, viel zu verdienen, und daß denen, die viel verdienen, noch mehr gegeben wird. Quod erat demonstrandum.

# Modernisierung à la Jahn

Wenn die Hausverwaltung wechselt, ist immer erhöhte Aufmerksamkeit gefordert. Meistens leitet der Wechsel einen Immobilienverwertungsprozeß ein, zu dem Modernisierung und Instandsetzung ebenso wie Dachgeschoßausbau gehören und der seinen Abschluß erst in dem Verkauf der Miet- als Eigentumswohnungen findet.

Wenn der neue Hausverwalter die Jahn GmbH ist, dann wird dieser Verwertungsprozeß zu einem Horrortrip für die Mieter. Was hier folgt, trifft auf alle bisher bekannten Jahn-Häuser zu, das Geschilderte könnte sich in der Bötzowstr. ebenso wie in der Fehrbelliner Str., Liselotte-Herrmann-Str., Hufelandstr. oder sonstwo abgespielt haben. Die Jahn GmbH ist allgegenwärtig und bleibt sich immer treu.

Bis diese Firma auftaucht, ist die Welt, will man großzügig über fundamentale Mängel hinwegsehen, in den Häusern noch in Ordnung, jedenfalls hält sie sich schicklich in den Grenzen des Üblichen.

Der Schauplatz ist irgendein Altbau, in nicht besonders gutem Zustand, die Wohnungen sind alle vermietet. Auf dem Hof spielen Kinder, im Sommer sind die Fenster weit geöffnet, Familienleben wird transparent.

Die Alteigentümer sind Alteigentümer wie viele andere auch, niemandem bekannt, zu Eigentum gekommen, wie zu himmlischem Manna, mit dem sie aber nichts anzufangen wissen. Folglich versilbern sie es. Fast schon idyllisch. Man könnte an Heinrich Zille denken. Doch die Wirklichkeit verlangt abrupt ihr Recht. Z.B. in Gestalt der Fa. Sigma GmbH aus München als Käufer und der Jahn GmbH als Verwalter. So jedenfalls erfahren es eines Tages die Mieter.

Vier Wochen später teilt man ihnen mit, daß umfangreiche Veränderungen im Haus geplant seien. Es würde gebaut werden, heißt es schriftlich und/oder mündlich, und – wie das nun einmal so sei – Belastungen stünden ins Haus. Wo gehobelt wird, fallen Späne, und wo Jahn modernisiert, fallen Lärm und Dreck und Baumüll noch dazu an.

Was da aber so mieterbelastend gebaut werden würde, und welche Maßnahmen die Mieter zu dulden bzw. nicht zu

dulden haben, kann allein schon deshalb nicht in Erfahrung gebracht werden, weil man seitens der Jahn GmbH so konkret nicht zu werden wünscht. Nach der Besichtigung durch einen Architekten flattert dann ein Fragebogen in die Wohnun-



Jahn-Haus Hufelandstraße

gen, der sich angelegentlich um die Wünsche der Mieter bemüht: Ob man ein Bad wolle, eine Zentralheizung und was dergleichen mieterhöhungs-trächtige Wohnwertverbesserungen mehr sind.

Weiter geschieht zunächst nichts, bis die Wohnungen vermessen werden.

Dann aber taucht er regelmäßig selber auf, der Herr Andreas Jahn.

Er ruft an. Er gibt sich erklärungsbereit. Man sei, verkündet er, schließlich in einer Lage, die erfordere, daß im Interesse aller Seiten kooperiert werde – und dergleichen Platitüden mehr.

Wer den Belastungen nicht standzuhalten vermöge, der könne gern kündigen, man würde auch – sozial, wie man sei – einiges zu den Umzugskosten beisteuern. Wer davon nicht zu überzeugen ist, dem stellt er sogar Entschädigungen in Aussicht. Übrigens wird selten einmal tatsächlich eine gezahlt.

Von ordentlichen Modernisierungsankündigungen hält der Herr Jahn nicht viel. Danach gefragt, erklärt er freimütig, als Mieter könne man ja dagegen klagen, erhalte womöglich Recht, seine, die jahn'sche, Methode, Probleme zu lösen, sei die viel erfolgreichere. Dieses Geplänkel wird flankiert durch die nervenreizenden Kontakte einer Akzeptanzspezialistin – oft ist es Frau Dipl.-Ing. Birgit Giese –, die sich

permanent den Mietern im jahn'schen Interesse in Erinnerung bringt.

Gleichzeitig werden Tatsachen geschaffen. Ein Baugerüst krallt sich in die Fassade, und Herr Jahn teilt mit: „Da die Einrüstung des Objekts mit erhöhten Gefahren verbunden ist (Einbruchsgefahr), bitten wir Sie, Ihre Versicherung entsprechend zu informieren. Bitte halten Sie – vor allem auch in den Nachtstunden – Ihre Fenster geschlossen, damit es zu keinen unangenehmen Vorfällen kommt.“ Es läßt sich beobachten, daß diese Mitteilungen vor allem auf alleinstehende ältere Mieter ihre beruhigende Wirkung nicht verfehlen. Derartige subtile Drohungen in Verbindung mit unbestimmten Versprechen lockern die Verankerung der Mieter in ihren Wohnungen. Immer häufiger werden die Mietwohnungsangebote in den Zeitungen aufgeschlagen, und der eine oder andere ergreift die sich bietende Gelegenheit, in eine andere, oft schlechtere, sehr oft auch teurere, auf jeden Fall aber jahnfreie Wohnung zu ziehen.

Kinder spielen nicht mehr auf dem Hof, dafür drehen sich monoton Betonmischmaschinen. Die Fenster sind geschlossen – nicht nur wegen des Lärms und des Drecks. In vie-



Jahn-Haus Bötzowstraße

len Wohnungen findet kein Familienleben mehr statt. Bauarbeiter pfeifen dafür verbliebenen Mieterinnen hinterher, anzüglich und bedrohlich.

Wer jetzt noch standgehalten hat, dem kann passieren, daß er plötzlich im Dunkeln steht. Elektrische Leitungen werden defekt. An den Wänden auftauchende Wasserflecken kommentiert die Verwaltung lako-



Jahn-Haus Bötzowstraße

nisch, daß „die Wände doch rauskommen“.

Plötzlich übersteigt die Anzahl der zerschlitzen Reifen vor dem Haus den Durchschnitt der Umgebung erheblich.

In dieser Phase von Baustelle zu sprechen wäre untertrieben, Müllhalde bezeichnet den Zustand präziser.

Überraschungen werden zum Dauerzustand, wie z.B. der beabsichtigte Abriß eines Schornsteins kurz vor Beginn der Heizperiode. Das Bedürfnis der Eigentümerin/der Verwaltung, die Wohnung zu besichtigen, steigt exorbitant. Fragen nach dem Grund wird entgegnet, man solle sich nicht so haben. Frauen sehen sich Beschimpfung ausgesetzt und der Andeutung, man wisse, wo sie sich nachts aufhalten.

Schließlich, als kontrastierender Höhepunkt, werden Angebote gemacht: eine Ersatzwohnung und ein bezahlter Umzug. Wer sich nicht gleich entscheidet, bekommt sogar noch eine zweite Wohnung angeboten. Teurer als die alte, versteht sich.

Bei den ganz wenigen Hartnäckigen taucht dann, fast ein Jahr nach Beginn der inzwischen beinahe beendeten Inszenierung, eine Modernisierungskündigung auf. Die fordert den Mieter lapidar auf, alternativ anzukreuzen und dann zu unterschreiben: ICH STIMME ZU oder ICH ZIEHE AUS.

Wir fordern alle Mieter, die mit dieser Verwaltung Erfahrungen gemacht haben oder gerade machen, zu einem Treffen auf!

**In solchem Falle hilft nur: Ab zur Mietrechtsberatung! Zusammenhalten! Und: Die AG Umwandlung informieren!**

**Der Beitrag „Was kann linke Baupolitik?“ von Karin Baumert, ME 269, hat verschiedene Reaktionen ausgelöst. Wir hoffen, in einem der nächsten Hefte die Diskussion u.a. mit einem Beitrag der Grünen fortzusetzen. Vorab jedoch erst einmal die Stellungnahme von Detlef Kolbow.**

Sehr geehrte Damen und Herren der Redaktion,

1. „Was kann eine linke Baupolitik?“ Diese Frage stellt sich mir allerdings, zumal Karin Baumert (vor wenigen Tagen noch Baustadträtin in Berlin-Mitte) in ihrem Artikel – und das acht Jahre nach der Einheit – im Zusammenhang mit der Ostdeutschen Stadtentwicklung konstatiert, daß „... der Bewohner kaum Chancen hat, Einfluß zu nehmen auf die unmittelbare Gestaltung seines Lebens und scheinbar ausgegrenzt wird...“ Nun frage ich mich jedoch, was die Ex-Baustadträtin eigentlich in ihrer Amtszeit getan hat, um diesen Zustand zu ändern.

Ungeachtet dessen meine ich, daß JEDER Einfluß auf die unmittelbare Gestaltung SEINES Lebens nehmen kann – und dies nunmehr seit der Einheit –, dies zu tun, muß allerdings dem mündigen Bewohner selbst überlassen bleiben.

2. Karin Baumert überzeugt mich nicht, wenn sie „lächelnd vorgelehnt“ meint, daß linke Baupolitik keine Antwort auf die Fragen der zunehmenden Arbeitslosigkeit geben kann. Wozu dann LINKE Baupolitik? Ihre im Artikel beschriebene Baupolitik schafft m. E. geradezu Arbeitslosigkeit; die für den Bewohner ERLEBBARE Baupolitik jedoch nicht.

Detlef Kolbow  
Berlin-Mitte

## Klassenkampf von Oben

„Vor einiger Zeit erhielt ich die beiliegende Werbung vom Verlag praktisches Wissen. In dieser wird die „Neue Vermieter- und Hausverwalter-Praxis“ angepriesen, mit Hinweisen, wie man MieterInnen austricksen oder „gute“ wie „schlechte“ MieterInnen erkennen kann. Im weiteren rühmt sich der Autor, Dr. Manfred Jahrmarkt, mit „Tricks“ zur Geldmaximierung und Beschränkung der Rechte und Freiheiten von MieterInnen. Ich empfinde den Inhalt der Werbung als höchst unseriös, kriminell und beleidigend gegenüber MieterInnen. Ein Schreiben mit dieser Einschätzung habe ich bereits an den Verlag gesandt. Vielleicht ist die Lektüre auch für Ihre Arbeit interessant, um uns in Zukunft vor solchen menschenverachtenden Praktiken zu schützen.“

*Dies schrieb uns Wulf-Holger Arndt, dem wir hiermit herzlich danken, und fügte die anstößige Werbeschrift bei.*

*Würde es nicht zuviel Raum einnehmen, müßte man sie komplett veröffentlichen. Beschränken wir uns aber auf kurze Kostproben und beginnen mit dem „Zusatz-Geschenk“ für*



*denjenigen, der das oben genannte „Lexikon“ zum Preise von DM 39,80 bestellt. Nicht weniger als „44 Musterbeispiele gerichtlich anerkannter Kündigungen durch den Vermieter“ werden den klassen- und renditebewußten VermieterInnen großzügig offeriert.*

*Die brauchen sie auch, denn die Werbung kündigt an: „27.537 Mark mehr, als erwartet, holt Vermieter Otto Gruber Jahr für Jahr aus seinen Wohnungen in München: Seine fünf wichtigsten Tricks erfahren Sie hier...“*

*Ganz entre nous geht es im Plaudertone weiter: „Malen Sie sich das mal im Geiste aus .... aber bitte ärgern Sie sich nicht gleich: Ihr Mieter packt die ganze Wohnung mit Kisten, Säcken, Stangen und Tonnen voll. Ja, er macht eine regelrechte Rumpelkammer aus seiner Wohnung ... die ja eigentlich die Ihre ist. Sie wer-*

*den jetzt noch lächeln und sagen: Dem Freundchen würde ich's zeigen. Der flöge bei mir sofort raus. Ich weiß, daß Sie so denken, liebe Leserin, lieber Leser, weil wohl 100 % aller Verwalter und Vermieter mit gesundem Menschenverstand so denken wie Sie. Aber es ist kaum zu glauben. Ein Richter gab dem schlampigen Mieter recht: 'Der Vermieter ist grundsätzlich nicht berechtigt, dem Mieter vorzuschreiben, wie dessen Wohnung auszusehen hat.' Mit anderen Worten: Der Herr Mieter darf sein Durcheinander weiter behalten.*

*Können Sie sich vorstellen, wie die fragliche Wohnung einmal beim Auszug aussehen wird? Katastrophal!“*

*Nach dieser Einführung in die geistige Verfassung „wohl 100 % aller Verwalter und Vermieter mit gesundem Menschenverstand“ wundert es nicht, daß MieterInnen nur als „böswillige Mieter“ wahrgenommen werden, die sich „zweifelnde Gestalten“ ins Haus laden. Aufklärung tut not über „die fie-*



sesten Tricks der Mieter“ und wie man ihnen begegnet, über die unglaublichsten Urteile der Gerichte und über die überraschendsten Kniffe, wie sich Instandhaltungskosten um bis zu 70 % verringern lassen.

Die aufgeklärten VermieterInnen „lassen es sich nicht mehr gefallen, daß Mieter stundenlang mit Umzugsmöbeln, Fahrrädern und Kinderwagen die Flure verstellen.“ Weiterhin wird den VermieterInnen gesagt, „Staunen Sie...“

- wie leicht Sie einen ewigen Störenfried in drei Monaten aus dem Haus haben
- wie ein Profi-Trick säumige Mieter sofort wieder zahlungswillig macht,
- wie Sie erreichen, daß sich auch widerspenstige Mieter an die Hausordnung halten“ und vieles Nützliche mehr.

Für das Lexikon, diese im Klassenkampf VermieterInnen gegen MieterInnen so effektive Waffe mit 1.368 Seiten, sind DM 39,- gewiß nicht zu teuer. Doch einen kleinen Trick in eigener Sache hat auch der Verleger, Dr. rer. pol. Manfred Jahrmarkt, noch auf Lager.

Der Kauf des kostengünstigen Werkes verpflichtet nämlich zur Abnahme der acht- bis zehnmals jährlich erscheinenden Ergänzungslieferungen von jeweils ca. 80 Seiten, zum Preise von 34,8 Pfennig pro Seite. Und das macht dann ca. DM 27,- pro Lieferung, bzw. ca. DM 250,- jährlich. Kein Wunder, daß seine Kunden, die VermieterInnen, auf zusätzliche Einnahmen angewiesen sind. Aber Herr Dr. Jahrmarkt verspricht ja Ratschläge, wie sie sich die durch einen tieferen Griff in die Taschen der MieterInnen verschaffen können.

## „WOHNEN FÜR HILFE“

Andreas Brenk vom Verein Jahresringe hat gebeten, den Lesern des MieterEchos das Projekt WOHNEN FÜR HILFE vorstellen zu dürfen. Wir kommen seiner Bitte gerne nach.

Ein Student hilft einer älteren Dame beim Ausfüllen eines Formulars ihrer Rentenversicherung. Am Abend wird er wieder mit ihrem Pudel Gassi gehen. Morgen begleitet er sie zu ihrem Arzt. Am Wochenende wird er die Fenster putzen.

Nach getaner Arbeit sitzt der Student in seinem angemieteten gemütlichen Zimmer über seinen Klausurvorbereitungen.

Das Zimmer, das er bewohnt, ist eines von vier Zimmern, die zur Wohnung der älteren Dame gehören. Seit dem Tode ihres Gatten vor fünf Jahren lebt sie allein in dieser zu großen, aber doch vertrauten Wohnung. Über 20 Jahre wohnt sie hier und möchte nicht mehr wegziehen. Weil der Student ihr im Haushalt hilft und sie bei vielen Erledigungen unterstützt, braucht die ältere Dame ihre Wohnung nicht aufzugeben. Dafür vermietet sie eines der Zimmer kostengünstig an den Studenten. Die Idee ist vergleichbar mit der altbekannten Untermiete.

**Die Neuheit:** statt mit Geld, bezahlt der Student mit Arbeit. Eine Stunde Hilfe pro Monat für einen qm Wohnfläche – so die Umrechnungsformel. Bei einer Zimmergröße von 20 qm also 20 Stunden Hilfeleistungen. Dazu zahlt der Student anteilige Nebenkosten für Heizung, Strom, Warmwasser.

Die europaweite Initiative „WOHNEN FÜR HILFE“ griff der Verband für Vorruhestand und aktives Alter JAHRESRINGE e. V. in Berlin auf. Die

Erwägung einer Untervermietung löst bei älteren Menschen oft Ängste aus. Sie fühlen sich in ihren Wohnheiten gestört, mit Fremdheit konfrontiert, fürchten um ihr Eigentum. Aus diesem Grunde ist die Umsetzung des Projektes von einem sensiblen Herantragen dieser Idee vor allem an Senioren geprägt. Einbezogen in diesen Prozess werden dabei nicht nur die Wohnungsunternehmen, bei denen die älteren Menschen zur Miete wohnen, sondern es wird auch Unterstützung gesucht, wo Mieter Rat, Hilfe und Information erhalten – z.B. bei der Berliner Mietergemeinschaft .

Der ältere Mensch, aber auch der Student, sollen sich bei diesem Versuch einer neuen Art von Wohngemeinschaft nicht alleingelassen fühlen. Vielmehr sollen sie sich eingebettet wissen, in einer breiten und kompetenten Unterstützung bei dem Versuch, eine neue Wohnform zu leben. Die Mitarbeiter des Projektes führen, begleitet von intensiven Vorgesprächen, die zueinander passenden Menschen zusammen. Sie helfen bei der Absprache der Hilfeleistungen, beim Abschließen des Untermietvertrages und begleiten sozialpädagogisch die so entstandene Wohngemeinschaft zwischen Alt und Jung für längere Zeit.

Das Projekt ist jederzeit bei auftretenden Problemen Ansprechpartner und wird vermittelnd und beratend helfen.



Wenn Sie mehr über „WOHNEN FÜR HILFE“ erfahren möchten, finden Sie in den Beratungsstellen der Berliner Mietergemeinschaft weitere Informationen zum Projekt, bzw. wenden Sie sich bitte direkt an das Selbsthilfezentrum der JAHRESRINGE e.V., Boxhagener Str. 18, 10245 Berlin (Telefon 29341820).

Andreas Brenk  
Projektverwalter

## „Mietergemeinschaft war enorm hilfreich“

Aus dem Brief eines Mitglieds, das aus Berlin fortgezogen ist:

... In den ganzen Jahren hier in Berlin war die Mietergemeinschaft enorm hilfreich für mich, so daß ich dem Durcheinander, das mein Vermieter gern schafft, immer sehr gelassen entgegensehen konnte.

Durch Beratungen und die MieterEchos informiert, konnte ich auch alle unzulässigen Mieterhöhungen abwenden, so daß jetzt meine Nachmieterin auch etwas davon hat. Allen Aktiven dabei herzlichen Dank.

Dipl.-Ing. Jutta Ansorg

## Betriebskosten

**Die Angabe von Einzelrechnungen ist grundsätzlich nicht Fälligkeitsvoraussetzung einer Betriebskostenabrechnung.**

**KG, Beschluß vom 28. Mai 1998 – 8 RE-Miet 4877/97 –**

Die Zivilkammern des Berliner Landgerichts hatten in der Vergangenheit über die Frage, ob eine Betriebskostenabrechnung zu ihrer Wirksamkeit der Angabe der einzelnen Rechnungsdaten bedarf, unterschiedlich entschieden. Deshalb hat die 64. Zivilkammer des LG Berlin mit Beschluß vom 18. März 1997 dem Kammergericht diese Frage zur Beantwortung durch Rechtsentscheid vorgelegt.

Das Kammergericht hat die Vorlage des Landgerichts als unzulässig verworfen. Es führte dazu aus, daß die Vorlagefrage nicht von grundsätzlicher Bedeutung ist, weil sie bereits höchstrichterlich durch die grundlegende Entscheidung des BGH vom 23. November 1981 (VIII ZR 298/80, abgedruckt in NJW 1982, 573; WM 1982, 132) geklärt ist.

Diese Entscheidung des BGH wird im allgemeinen als Grundsatzentscheidung dazu betrachtet, welche Anforderungen an die Erstellung einer ordnungsgemäßen fälligkeitsbegründenden Betriebskostenabrechnung zu stellen sind. Nach den Ausführungen des BGH muß die Betriebskostenabrechnung für den Mieter verständlich sein und ihn in die Lage versetzen, die Abrechnung gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Welche Angaben im Einzelfall enthalten sein müssen, hängt in erster Linie von den mietvertraglichen Vereinbarungen ab. Soweit keine besonderen Abreden vorliegen, werden durch den BGH folgende Mindestangaben gefordert:

- eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten
- die Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels
- die Berechnung des Anteils des Mieters
- der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

Diese Mindestangaben sind nach Auffassung des BGH im Regelfall sachgerecht, die Pflichten zur Spezifizierung dürften nicht überspannt werden.

Das Kammergericht führt aus, daß sich hieraus schon begrifflich ergibt, daß eine Aufstellung der Einzelpositionen sämtlicher Kosten, d. h. eine geordnete Zusammenstellung der Einzelkosten, gerade nicht erforderlich ist. Unter einer geordneten Zusammenstellung der Gesamtkosten ist die zweckmäßige und übersichtliche Aufgliederung der Abrechnungsposten nach Kostenarten und der auf sie entfallenden Beträge zu verstehen.

Aus besonderer Abrede oder aus der besonderen Ausgestaltung des Mietverhältnisses können sich höhere Anforderungen an die Abrechnung ergeben, umgekehrt können sich im Laufe des Mietverhältnisses geringere Anforderungen an die Erläuterungspflicht ergeben. Wie weit das Informationsbedürfnis des Mieters geht, ist nach dem jeweiligen Einzelfall zu beurteilen.

Veröffentlicht in GE 1998, S. 796

**Der Vermieter, der innerhalb angemessener Zeit nach Beendigung des jeweiligen Zeitraumes über die Betriebskostenvorauszahlungen nicht abrechnet, ist bei fortdauerndem Mietverhältnis nicht verpflichtet, dem Mieter sämtliche für den Abrechnungszeitraum geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen zurückzuzahlen.**

**Die Rechte des Mieters sind in einem derartigen Fall ausreichend dadurch gewahrt, daß er die laufenden Betriebskostenvorauszahlungen zurückbehalten und seinen Anspruch auf Erteilung einer Abrechnung einklagen kann.**

**OLG Hamm, Beschluß vom 26. Juni 1998 – 30 REMiet 1/98 –**

In Literatur und Rechtsprechung war umstritten, ob der Mieter vom Vermieter die Rückzahlung geleisteter Betriebskostenvorauszahlungen zurückfordern kann, wenn der Vermieter seiner Pflicht zur

Abrechnung über die tatsächlich entstandenen Betriebskosten nicht innerhalb angemessener Frist nachkommt. Nunmehr bringt der Rechtsentscheid des OLG Hamm Klarheit.

Das OLG Hamm führt aus:

Die Voraussetzungen eines Anspruchs aus ungerechtfertigter Bereicherung gemäß § 812 Abs. 1 BGB vermag allein der Umstand, daß der Vermieter seine Pflicht zur Abrechnung der Betriebskosten nicht erfüllt, nicht zu begründen. Der Vermieter hat nämlich die Vorauszahlungen nicht ohne rechtlichen Grund erlangt. Rechtsgrund für die Leistung des Mieters ist die im Mietvertrag über die Vorauszahlungspflicht getroffene Vereinbarung. Ein Schadenersatzanspruch des Mieters aus dem Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung oder wegen Verzugs kommt nur dann in Betracht, wenn den Vermieter an der Verzögerung der Abrechnung ein Verschulden trifft. Dann aber ist der Anspruch des Mieters allenfalls auf Ersatz des Verzögerungsschadens begrenzt. Das Unterlassen der Abrechnung ist nämlich weder für die Zahlung der Vorschüsse noch für einen Schaden in Höhe der Vorschüsse ursächlich. Ein Schaden des Mieters ist auch nicht in Höhe des Überschusses verursacht, der sich möglicherweise aus der noch ausstehenden Abrechnung ergeben wird. Denn die Ansprüche auf Erteilung der Abrechnung und auf Auszahlung des Überschusses bleiben dem Mieter uneingeschränkt erhalten.

Ein Anspruch des Mieters auf Rückzahlung sämtlicher Vorschüsse kommt nur ausnahmsweise dann in Betracht, wenn der Mieter das Mietobjekt im Abrechnungszeitraum gar nicht genutzt hat und er ausschließlich verbrauchsabhängige Betriebskosten schuldet. Für den Regelfall kann davon ausgegangen werden, daß der überwiegende Teil der Vorschüsse verbraucht ist. Dieser Gesichtspunkt und die Möglichkeit des Mieters, sein Interesse an der Abrechnung durch Klage und Vollstreckung sowie durch Ausübung des Zurückbehaltungsrechts der laufenden Vorauszahlungen durchzusetzen, sprechen dagegen, daß der Mieter einen ihm nicht zumutbaren Nachteil erleidet. Mit dem Recht, die laufenden Vorauszahlungen bis zur Abrechnung des vergangenen Zeitraumes einzustellen, steht dem Mieter ein starkes Druckmittel zur Verfügung. Es schützt ihn auch hinreichend vor der Gefahr, einen eventuellen Erstattungsanspruch aus der Abrechnung nicht mehr durchsetzen zu können.

Dem Mieter steht ein Anspruch auf Rückzahlung nicht verbrauchter Betriebskosten zu. Ebenso wie der Anspruch des Vermieters auf eine Nachzahlung wird dieser Rückforderungsanspruch jedoch erst mit der Vorlage einer ordnungsgemäßen Abrechnung fällig.

Veröffentlicht in GE 1998, S. 854 ff.

**Bei einem unter Geltung der Mietpreisbindung für Westberliner Altbauten geschlossenen Mietvertrag ist der Vermieter weiterhin berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten nach § 4 Absatz 2 Miethöhegesetz anteilig umzulegen. Der Anspruch folgt unmittelbar aus dem Gesetz und bedarf keiner eigenständigen vertraglichen Grundlage.**

**LG Berlin, Beschluß vom 14. Juli 1998 – 63 S 165/98 –**

Der Vermieter verlangte vom Mieter eine Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten. Der Mieter zahlte nicht, weil mietvertraglich eine Inklusivmiete vereinbart worden war. Nach seiner Auffassung hätte es einer vertraglichen Vereinbarung über die Zahlung von Betriebskosten bedurft. Der Mietvertrag war unter Geltung des Berliner Preisbindungsrechts für Altbauten geschlossen worden.

Der Vermieter klagte auf Zahlung der Betriebskostenerhöhung. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Der Mieter legte beim Landgericht Berufung ein, weil die amtsgerichtliche Entscheidung seiner Auffassung nach im Widerspruch zum Rechtsentscheid des OLG Hamm (30 REMiet 2/97) steht, nach dem eine Mieterhöhung

wegen gestiegener Betriebskosten nur dann verlangt werden kann, wenn dies mietvertraglich vereinbart ist. Das Landgericht hat die Berufung als unzulässig verworfen, weil dieser Rechtsentscheid nur Mietverträge über nichtpreisgebundenen Wohnraum betrifft. Bei Westberliner Altmietverträgen hat aber § 7 Absätze 3 und 4 des Gesetzes zur dauerhaften Verbesserung der Wohnraumsituation im Land Berlin (GVW) die Erhöhung der Miete wegen gestiegener Betriebskosten nach Wegfall der Preisbindung ausdrücklich zugelassen.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Kerstin Gebhardt

## Mieterhöhung nach Modernisierung im sozialen Wohnungsbau

**Eine ordnungsgemäße Mieterhöhung nach Modernisierung muß berechnet und erläutert sein. Die Berechnung und Erläuterung muß sich aus der Mieterhöhungserklärung selbst ergeben. Die Bezugnahme auf irgendwelche Anlagen reicht nicht aus.**

*LG Berlin, Urteil vom 24. März 1998 – 63 S 466/97 –*

Der Vermieter hatte Modernisierungsmaßnahmen zur Wärmedämmung in drei Bauabschnitten durchgeführt. Die Wohnungsbaukreditanstalt (WBK) – jetzt Investitionsbank Berlin (IBB) – hatte die Vollwärmeschutzarbeiten genehmigt und die Gesamtkosten anerkannt.

Der Vermieter erklärte nach Abschluß der Baumaßnahmen gemäß §§ 8 und 10 Wohnungsbindungsgesetz die Mieterhöhung wegen Modernisierung. Der Mieterhöhungserklärung waren die Wirtschaftlichkeitsberechnung, sämtliche Bescheide der WBK bzw. IBB sowie ein Rundschreiben an alle Mieter beigelegt. In der Mieterhöhungserklärung waren die bisherige Miete, der Mieterhöhungsbetrag und die neue Miete aufgeführt. Die Erklärung nahm Bezug auf das beigelegte Rundschreiben, im Rundschreiben war Bezug genommen auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie die Bescheide der WBK/IBB.

Die Mieter zahlten die verlangte Mieterhöhung nicht. Der Vermieter klagte auf Zahlung. Die Klage des Vermieters blieb erfolglos. Das Gericht führte zur Begründung aus: Die Mieterhöhungserklärung ist unwirksam, da sie entgegen § 10 Absatz 1 Wohnungsbindungsgesetz in Verbindung mit § 6 Absatz 1 Satz 2 und § 4 Absatz 7 Neubaumietenverordnung nicht hinreichend erläutert ist. Aus der Mieterhöhungserklärung selbst ergibt sich noch nicht einmal die Art der Modernisierungsmaßnahme; auch nicht aus dem beigelegten Rundschreiben. Auch wenn dem Mieter bekannt gewesen sein sollte, daß ein Wärmeschutz angebracht worden ist, handelte es sich nicht um ein Gewerk oder eine Maßnahme, sondern um mehrere verschiedene Maßnahmen. So gab es – wie sich aus den Schreiben der WBK/IBB ergab – insgesamt drei Bauabschnitte. Die einzelnen Bauabschnitte waren jeweils Gegenstand unterschiedlicher Genehmigungen der WBK/IBB, die voneinander zu trennen waren. Sie gliederten sich in Vollwärmeschutzarbeiten und in Dachdecker- und Metallbauarbeiten auf. Sie sind auch zu unterschiedlichen Zeitpunkten ausgeführt worden. Diese unterschiedlichen Maßnahmen hätten in der Mieterhöhungserklärung dargetan und erläutert werden müssen, um den Anforderungen von § 10 Absatz 1 Wohnungsbindungsgesetz zu genügen. Aus der Mieterhöhungserklärung ergab sich nichts dergleichen. Die Erläuterung in der Mieterhöhungserklärung selbst kann jedoch nicht durch Beifügung von Schreiben und Bescheiden der WBK/IBB ersetzt werden. Diese Anlagen lassen zwar die Modernisierungsmaßnahmen erkennen, enthalten jedoch keine nachvollziehbare Darstellung der Maßnahmen im einzelnen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Reinhard Weiß



## Kautio und Bürgschaft

**Neben einer Barkautio kann nur dann und insoweit eine Bürgschaft verlangt werden, als die Barkautio nicht drei Monatsmieten erreicht.**

*AG Tiergarten, Urteil vom 19. Mai 1998 – 6 C 571/97 –*

Der Mieter hatte eine Barkautio in Höhe von mehr als drei Monatsmieten geleistet. Darüber hinaus hatte ein Verwandter eine selbstschuldnerische Bürgschaft „für alle Forderungen, z. B. rückständige Mieten, Betriebskosten, Heizkosten, Schönheitsreparaturen, usw.“ übernommen. Die Bürgschaft sollte gemäß mietvertraglicher Vereinbarung Bestandteil des Mietvertrages sein.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses verrechnete der Vermieter einen Teil offener Forderungen gegen den Mieter mit der Barkautio. Da die Barkautio für die Gesamtforderungen nicht ausreichte, verlangte er vom Bürgen den verbleibenden Teilbetrag. Der Bürge verweigerte die Zahlung. Die Klage des Vermieters auf Zahlung der die Barkautio übersteigenden offenen Forderungen wurde vom Gericht abgewiesen. Es führte dazu aus: Gemäß § 550 b Absatz 1 Satz 1 BGB darf eine Mietsicherheit bei einem Wohnraummietverhältnis das Dreifache des monatlichen Mietzinses nicht übersteigen; Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben nach Satz dieser Vorschrift außer Betracht. Da dem Sicherungsbedürfnis des Vermieters durch § 550 b BGB zum Schutze des Mieters eine Grenze gesetzt ist, darf neben einer Barkautio nur dann und insoweit eine Bürgschaft verlangt werden, als die Barkautio und die Bürgschaft zusammen drei Monatsmieten nicht übersteigen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Walter Bergmann

Anmerkung:  
Bei ähnlicher Fallkonstellation empfiehlt sich, nach Mietvertragsabschluß die Herausgabe der Bürgschaftserklärung zu verlangen.

# 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 unsere Geschäftsstelle unter 216 80 01 an.

## ■ 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, Tram 2

## ■ Hellersdorf

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

## ■ Hohenschönhausen

**Dienstag** 18 bis 20 Uhr, Hauptstraße 13,  
bei der Arbeiterwohlfahrt, ☘,  
☐ Gehrenseestraße

## ■ Köpenick

**Montag** 18 bis 20 Uhr,  
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO,  
☐ Schöneweide, weiter mit Tram 26, 61  
oder 67  
**Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr,  
jeden 1. und 3. **Donnerstag im Monat**  
Borgmannstraße 4, im Rabenhaus, ☘,  
☐ Köpenick

## ■ Kreuzberg

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Bergmannstraße 14,  
Stadtteilausschuß 61 e.V.  
☐ Gneisenaustraße, Mehringdamm  
*14 günde bir türkçe konuşan avukat*  
(28.9., 12.10., v. d.)  
**Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr,  
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße,  
☐ Möckernbrücke, Mehringdamm,  
Yorckstraße,  
☐ Yorckstraße, **tercüman bulunmaktadır.**  
**Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr,  
Mehringdamm 114,  
Elternzentrum, Raum 403a (2. Stock),  
☐ Platz der Luftbrücke  
**Freitag** 18 bis 19 Uhr, Manteuffelstraße 20,  
im Mieterladen, ☐ Görlitzer Bahnhof  
(Verlegung ab November)

## ■ Lichtenberg

**Montag** 18.30 bis 20 Uhr,  
jeden 1. und 3. **Montag im Monat**,  
Karlsruher, Gundelfinger Straße 25,  
im Seniorenklub, ☐ Karlsruher, ☐ 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 vom  
Parkplatz zum Mieterbeirat Storkower  
Bogen, ☐ Storkower Straße

**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

**Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**,  
im „Freizeithof Marzahn“, Alt-Marzahn 23,  
☐ Marzahn

## ■ Mitte

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

**Mittwoch** 19 bis 20.30 Uhr,  
Tucholskystraße 32/Ecke Auguststraße  
(in der „Buchhandlung“),  
☐ Oranienburger Straße

## ■ Neukölln

**Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr,  
Liberdastraße 10, im Nachbarschaftladen  
„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 Straße 72,  
Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen,  
☐ Pankow, Tram 50, 52, 53

## ■ Prenzlauer Berg

**Montag** 18 bis 19 Uhr,  
jeden 2. und 4. **Montag im Monat**,  
Grellstraße 14, im „Grelltreff“, ☘,  
☐ Prenzlauer Allee, Tram 1  
**Montag** 19 bis 20 Uhr, Oderberger Straße 50,  
Verein So oder So (Kiez-Kantine),  
☐ Eberswalder Straße, Tram 13, 20, 50, 53  
**Dienstag** 19.00 bis 20.00 Uhr,  
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**,  
Käthe-Niederkirchner-Straße 12,  
im Kiezladen der Betroffenenvertretung  
Bötzow-Viertel, ☘, Tram 2, 3, 4  
**Mittwoch** 18.30 bis 20.30 Uhr,  
jeden 1. und 3. **Mittwoch im Monat**,  
Bornholmer Straße 91, zus. mit dem  
„Mieterverein Prenzlauer Berg“, ☘, ☐ und ☐  
Schönhauser Allee, Tram 23, 24, 50, 52, 53  
(Achtung: Verlegt ab Oktober neu:  
**Donnerstag** 18.00 bis 20.00 Uhr,  
jeden 2. und 4. **Donnerstag im Monat**,  
Bornholmer Straße 18, im Lesecafé  
„Mittendrin“, ☐ und ☐ Schönhauser Allee,  
Tram 23, 24, 50, 52, 53)

**Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr,  
Christburger Str. 3, im „Baobab“,  
zus. mit dem Bürgerverein  
„Rund um die Rykestraße“, ☘,  
Tram 1, 2

## ■ Schöneberg

**Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Cranachstraße 7 (Sozialstation), ☘,  
☐ Friedenau  
**Dienstag** 19 bis 20 Uhr und  
**Donnerstag** 19 bis 20 Uhr,  
Nollendorferstraße 38, im Mieterladen  
„NOLLZIE“, ☐ Nollendorferplatz

## ■ Spandau

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

## ■ Steglitz

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Osdorfer Straße 121, bei der Arbeiter-  
wohlfahrt  
Bus 186 ab Rathaus Steglitz

## ■ Tempelhof

**Montag** 18 bis 19 Uhr,  
Kaiserin-Augusta-Straße 23,  
Kirchengemeinde Alt-Tempelhof,  
☐ Kaiserin-Augusta-Straße

## ■ Tiergarten

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

## ■ Treptow

**Mittwoch** 18 bis 19 Uhr, Dörpfeldstraße 54,  
Jugendhilfe Treptow-Köln e. V.,  
(Alte Schule), ☐ Treptow-Adlershof

## ■ 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**,  
Streustraße 121, Ecke Börnestr.  
Berliner Stadtmission,  
Tram 2, 3, 4, 13, 23, 24 Antonplatz

## ■ Wilmersdorf

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

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den 35 obenstehenden **Beratungsstellen**, von denen die behinderten-gerechten 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 aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen) mit! Und vergessen Sie nicht Ihre Mietunterlagen, einschließlich Mietvertrag!